

Persbericht

Gereguleerde informatie

Donderdag 20/08/2026 – 18u

GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION
montea.com



Hoogtepunten

H1 resultaten – van strategie naar waardecreatie

Sterke verhuurdynamiek ondersteunt de winstgroei

- ✓ +5% EPRA-resultaat per aandeel, mede dankzij een like-for-like huurgroei van 2,8%
- ✓ +4% groei van EPRA NTA per aandeel naar € 80,4 (j/j)
- ✓ 255.000 m² (her)verhuurd in 2026, waarvan 145.000 m² binnen de bestaande portefeuille met een gemiddelde huurstijging van 16%
- ✓ 99,4% bezettingsgraad, reeds 95% van de in 2026 aflopende huurcontracten vernieuwd

Marktmomentum gecapteerd via meerdere groeipijlers

- ✓ Toenemende vraag naar grootschalige projecten omgezet in twee nieuwbouwprojecten van samen 130.000 m² voor DP World en BSH Huishoudapparaten
- ✓ Strategische acquisitie: 33.000 m² last-mile locatie in Brussel, langjarig verhuurd aan bpost
- ✓ Track27 nadert zijn investeringsdoel: 95% verzekerd dankzij € 180 miljoen aan gerealiseerde en geïdentificeerde investeringen in 2026 aan een gemiddeld aanvangsrendement van > 6,5%

Track27 volledig gefinancierd, kredietkwaliteit bevestigd

- ✓ Financiële slagkracht versterkt via € 207 miljoen aan nieuwe (her)financieringen, waardoor zowel de herfinancieringen voor 2027 als de financiering van Track27 volledig zijn veiliggesteld
- ✓ Fitch kent Montea een sterke F1-kortetermijnrating toe en herbevestigt de langetermijn BBB+ investment grade rating, als erkenning van de solide kredietkwaliteit
- ✓ Vooruitzichten bevestigd: EPRA-resultaat per aandeel voor 2026 en 2027 van respectievelijk € 5,23 (+7% j/j¹) en € 5,60 (+7% t.o.v. 2026)

“De groei van onze klanten en hun vertrouwen in Montea blijven zich vertalen in tastbare resultaten. De sterke verhuurdynamiek van de voorbije maanden, in het bijzonder voor grootschalige logistieke projecten, heeft meerdere groeipijlers geactiveerd en versterkt ons geloof in de solide langetermijnfundamenten van onze sector. Doordat groei zich steeds meer vertaalt in verzekerde projecten, gecontracteerde huurinkomsten en toekomstige winstgroei, blijft Montea duurzame aandeelhouderswaarde creëren.”

Jo De Wolf, CEO



[Neem deel aan de H1 2026 results webcast:](#)
[Vrijdag 21 augustus 2026 – 11u CET](#)

¹ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.298.666 per 30 juni 2026

Samenvatting

- Het EPRA-resultaat stijgt met 7% j/j tot € 57,6 miljoen, gedreven door de sterke like-for-like huurgroei (+2,8%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, een gecontroleerd kostenbeleid en een lage gemiddelde kost van de schulden van 2,2%. Het EPRA-resultaat per aandeel stijgt met 5% j/j naar € 2,47.
- Track27 nadert zijn investeringsdoel: in 2026 werd meer dan € 180 miljoen aan investeringen uitgevoerd of verzekerd² – aan een gemiddeld aanvangsrendement boven 6,5% – waardoor inmiddels 95% (81% in Q4 2025) van het vooropgestelde investeringsvolume van ca. € 1,15 miljard uitgevoerd, in uitvoering of verzekerd via exclusieve onderhandelingen is.
- De vraag naar logistieke projecten van meer dan 25.000 m² trekt opnieuw aan, en Montea vertaalt deze marktvraag via haar sterk uitgebouwd platform in concrete groei. Zo wist Montea tijdens de eerste jaarhelft ca. 110.000 m² voor te verhuren aan twee internationaal toonaangevende ondernemingen: DP World voor een ontwikkeling in België en BSH Huishoudapparaten voor een ontwikkeling in Nederland. Beide nieuwbouwprojecten³ zijn verhuurd aan een gemiddelde looptijd van 12 jaar. Deze langlopende contracten bevestigen Montea's vermogen om haar strategische landbank te activeren en om te zetten in duurzame kasstromen. In Nederland werd de bouw van 67.000 m² in Tiel inmiddels opgestart, aanpalend aan een volledig voorverhuurd nieuwbouwproject van 4.000 m² op dezelfde site. Daarnaast versterkt Montea haar portefeuille via de acquisitie van een last-mile distributiecentrum van 33.000 m² in Brussel-Anderlecht, langjarig verhuurd aan bpost. Verder verwacht Montea de resterende strategische acquisities zoals aangekondigd in Q1⁴ op korte termijn uit te voeren. Met een netto aanvangsrendement van meer dan 6,5%, zullen deze transacties onmiddellijk bijdragen aan de kasstromen.
- Montea zette ook in 2026 haar sterke verhuurprestaties voort, met 255.000 m² (her)verhuurde logistieke ruimte sinds het begin van dit jaar. Binnen de bestaande portefeuille werd 145.000 m² succesvol heronderhandeld aan gemiddeld 16% hogere huurprijzen, in lijn met het marktniveau. Dit ondersteunt zowel de waardering van de portefeuille als het verdere groeipotentieel van de huurinkomsten. De sterke operationele prestaties vertalen zich in een like-for-like huurgroei van 2,8% en een aanhoudend hoge bezettingsgraad van 99,4%. Bovendien is 95% van de huurovereenkomsten die in 2026 aflopen reeds verlengd of vernieuwd. Dit bevestigt zowel de kwaliteit van de portefeuille als de sterke vraag naar strategisch gelegen logistieke locaties. Montea herbevestigt haar vooruitzicht om 2026 af te sluiten met een like-for-like huurgroei ruim boven 2,5%.
- Fitch kende Montea voor het eerst een sterke F1-rating toe voor haar kortetermijnfinanciering. Daarnaast werd de langetermijn investment grade credit rating BBB+ met stabiel vooruitzicht herbevestigd. Volgens Fitch weerspiegelen beide ratings de kwaliteit van Montea's logistieke vastgoedportefeuille, haar sterke operationele fundamenten en haar gedisciplineerd financieel beleid.

² Waarvan ongeveer 40% werd gerealiseerd of in uitvoering werd gebracht.

³ De totale verhuurbare oppervlakte van beide projecten samen bedraagt ca. 130.000 m². Montea verwacht tegen opleveringsdatum deze volledige oppervlakte te hebben verhuurd.

⁴ Dit betreft in totaal € 90 miljoen aan strategische acquisities aangekondigd in Q1 2026 waarvan de recente aankoop in Brussel deel uitmaakt.

■ Track27 volledig gefinancierd:

- ✓ Versterking van de financieringscapaciteit met € 207 miljoen aan (her)financieringen, waarmee het Track27-groeiplan volledig is gefinancierd. Na de herfinanciering van € 77 miljoen vervallen geen schulden meer vóór 2028. Daarnaast werd een commercial paper-programma succesvol opgestart en werd zo, na balansdatum, € 35 miljoen aan bijkomende middelen aangetrokken. De maximale kost van de schuld onder Track27 blijft bevestigd op 2,5%.
- ✓ Loan-to-value van 39,8% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,7x; Montea bevestigt dat het volledige resterende Track27 investeringsvolume wordt gedekt binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x
- ✓ Langlopende krediet- en indekkingscontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden

■ Sterke operationele portefeuilleprestaties gerealiseerd:

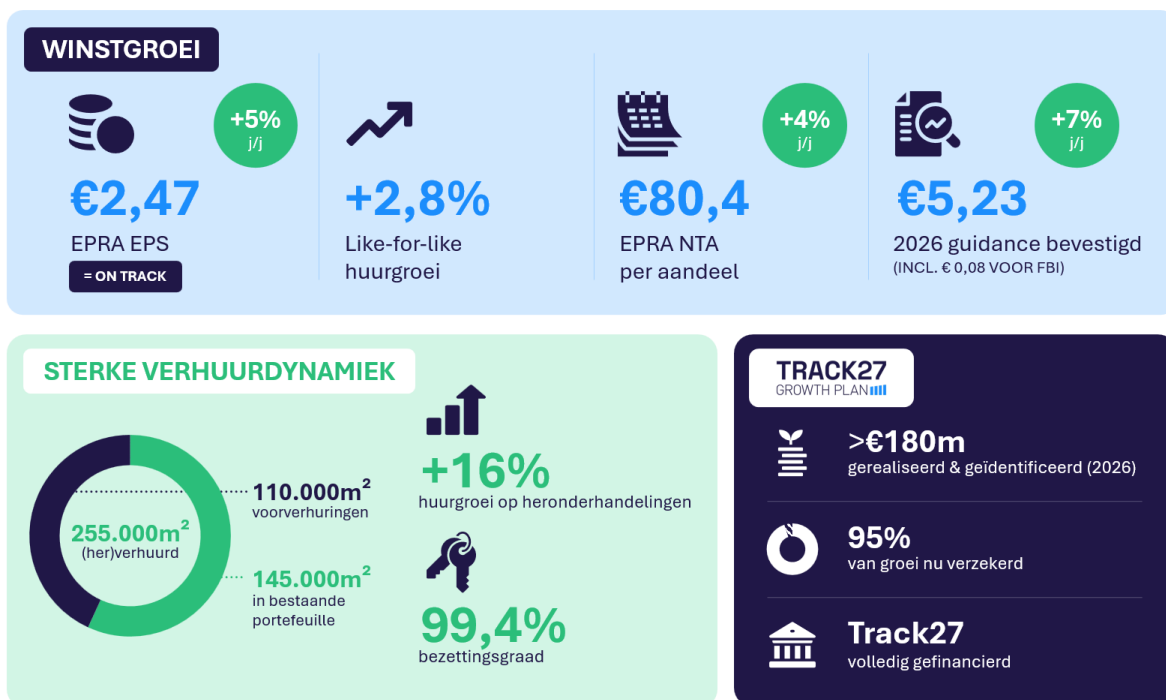
- ✓ EPRA Net Initial Yield van 5,0% en Net Reversionary Yield van 5,6%
- ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 6,2 jaar en 7,2 jaar tot einde van de huurcontracten
- ✓ De contractuele huur van de totale portefeuille is ca. 7% lager dan de markthuur, wat een opwaarts huurpotentieel biedt voor de toekomst
- ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten gelinkt aan inflatie)

■ Herbevestiging van de vooruitzichten:

- ✓ 2026: EPRA-resultaat van € 5,23 per aandeel (+7% j/j), inclusief € 0,08 gelinkt aan de FBI-erkenning 2024⁵
- ✓ 2027: EPRA-resultaat van € 5,60 per aandeel (+7% t.o.v. 2026)

H1 resultaten

van strategie naar waardecreatie



⁵ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.298.666 per 30 juni 2026

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	6
1.1	Prestaties van Montea's portefeuille	6
1.2	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2026	14
1.3	Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30 juni 2026	15
1.4	Beursperformantie van het aandeel Montea	26
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	26
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	26
1.7	Voornaamste risico's en onzekerheden	27
2	Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007	27
3	Vooruitzichten	28
4	Toekomstgerichte verklaringen	32
5	Financiële kalender	33
	Bijlagen	34
	BIJLAGE 1: Geconsolideerde kerncijfers	34
	BIJLAGE 2: EPRA Performance measures	36
	BIJLAGE 3: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	43
	BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2026	48
	BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2026	49
	BIJLAGE 6: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 30/06/2026	50
	BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 30/06/2026	51
	BIJLAGE 8: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	52
	BIJLAGE 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2026	53
	BIJLAGE 10: Verslag van de commissaris	57

1 Beheersverslag

1.1 Prestaties van Montea's portefeuille

De combinatie van een uitzonderlijk hoge bezettingsgraad boven 99%, een sterke retentie van bestaande huurders, de terugkeer van de vraag naar grootschalige logistieke projecten en de succesvolle activering van de strategische landbank bevestigt de kracht van Montea's geïntegreerde platform. Hierdoor slaagt Montea erin de marktvraag steeds sneller om te zetten in gecontracteerde huurinkomsten en duurzame waardecreatie.

1.1.1 Verhuuractiviteit

Montea bouwt ook in 2026 verder op haar sterke verhuurprestaties. De aantrekkende vraag naar grootschalige logistieke projecten wist Montea te vertalen in concrete verhuringen, terwijl ook binnen de bestaande portefeuille een hoog niveau van (her)verhuring werd aangehouden. Dankzij haar sterk uitgebouwd platform wist Montea zowel nieuwe huurders aan te trekken als bestaande klanten langdurig aan zich te binden, wat de zichtbaarheid van toekomstige huurinkomsten verder versterkt.

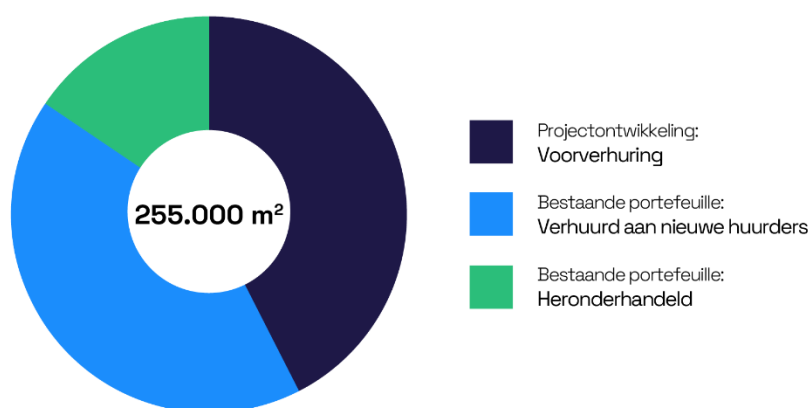
Zo werd in 2026 in totaal 255.000 m² succesvol (her)verhuurd. Daarvan betreft 110.000 m² voorverhuurd voor twee nieuwe ontwikkelingen: één voor DP World in België en één voor BSH Huishoudapparaten in Nederland. Deze transacties bevestigen de hernieuwde vraag naar logistieke projecten van meer dan 25.000 m² en onderstrepen Montea's vermogen om haar strategische landbank succesvol te activeren. De voorverhuuringsgraad van projecten in uitvoering bedraagt 92%, wat de commerciële slagkracht van Montea bevestigt.

Ook binnen de bestaande portefeuille bleef de commerciële performantie bijzonder sterk. In totaal werd 145.000 m² succesvol heronderhandeld aan gemiddeld 16% hogere huurprijzen, in lijn met het marktniveau. Dit ondersteunt niet alleen de portefeuillewaardering, maar verhoogt eveneens de zichtbaarheid van toekomstige inkomsten.

De bezettingsgraad blijft eind juni 2026 met 99,4% uitzonderlijk hoog. De beperkte leegstand van ca. 14.200 m² situeert zich over vier locaties (units) in België en Frankrijk en biedt bijkomende opportuniteiten voor toekomstige verhuring.

De hoge mate waarin huurovereenkomsten tijdig worden vernieuwd, bevestigt de kwaliteit van de portefeuille. Van het equivalent van 12% van de huurgelden dat in 2026 op vervaldag komt, werd reeds 95% vernieuwd.

De like-for-like huurgroei bedraagt 2,8%, voornamelijk gedreven door indexatie (2,6%), aangevuld met positieve resultaten uit heronderhandelingen met bestaande huurders en de herverhuur van leegstaande units.



1.1.2 Acquisities

Gerichte acquisities vormen een belangrijke pijler binnen de groeistrategie van Montea. Door te investeren in strategisch gelegen logistieke sites met stabiele kasstromen versterkt Montea niet alleen haar portefeuille, maar creëert daarbij ook een bijkomend ontwikkelings- en waardepotentieel voor de toekomst.

Last-mile site in Anderlecht versterkt Brusselse portefeuille (BE)

In Brussel (Anderlecht), heeft Montea een bestaande logistieke site van zo'n 6 hectare verworven voor een investeringsbedrag van € 18 miljoen. Het betreft de 'Bolland' site, welke eigendom is van citydev.brussels. Het gebouw, met een vloeroppervlakte van 32.700 m², ligt op amper 1 kilometer van station Brussel-Zuid en is langjarig verhuurd aan bpost. Dankzij de ligging dicht bij een belangrijk mobiliteitsknooppunt en bij de stedelijke eindklant speelt de site een sleutelrol in de verdere ontwikkeling van efficiënte last-mile distributie in en rond Brussel.



1.1.3 Projectontwikkelingen

Naast acquisities blijft ook de eigen ontwikkelingspijplijn een belangrijke motor van Montea's toekomstige groei. Dankzij haar strategische landbank en commerciële slagkracht slaagt Montea erin nieuwe marktvraag om te zetten in kwalitatieve projectontwikkelingen met langlopende huurcontracten en voorspelbare toekomstige kasstromen. Recent startte Montea twee nieuwe projecten voor een totale verhuurbare oppervlakte van 71.400 m² op, waardoor momenteel voor 188.400 m² in ontwikkeling is. In totaal beschikt Montea per 30/06/2026 over een grondreserve van 3,9 miljoen m², waarvan 2,6 miljoen m² verworven is en gewaardeerd wordt in de vastgoedportefeuille. 53% van deze verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,9%, dankzij o.a. de verhuring als parking. Deze landbank, strategisch gelegen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, biedt een totaal ontwikkelingspotentieel van 1,8 miljoen m² verhuurbare oppervlakte. De ontwikkelingen die Montea op korte én lange termijn zal opstarten, zorgen voor bestendige waardecreatie voor alle stakeholders.

			(Geschatte) oplevering	Landbank (m²)	GLA (m²)	Totale capex van het project (M€)	Te investeren (M€)	Beoogd gemiddeld rendement
Huidige ontwikkelingspijplijn			92% Voorverhuurd	17jaar Gemiddelde looptijd				
Projectontwikkelingen in uitvoering				326.000	188.400	249	87	~ 6,5%
	Halle (Colruyt Group)		Q4 2026	55.000	31.000	34	13	
	Tiel (Arjo AB)		Q1 2027	5.000	4.000	6	5	
	Tiel (BSH)		Q4 2027	118.000	67.400	69	43	
	Luik (Skechers)*		Q4 2027	148.000	86.000	140	26	
Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn								
Verwachte start in de komende 24 maanden inclusief voorverhuurde projecten in afwachting van vergunning				369.000	227.800	209	157	> 6,5%
Toekomstig ontwikkelingspotentieel								
Ontwikkelingspotentieel op langere termijn, inclusief yielding landbank en gronden onder optie				3.180.700	1.375.300	1.354	1.089	> 6,5%
Totaal				3.875.700	1.791.500	1.812	1.334	

* De oppervlaktes voor het project in Luik worden voor 40% opgenomen in de pijplijn, het aandeel van Montea in de joint venture. De totale capex van het project vertegenwoordigt Montea's maximale exposure (€140 miljoen).

→ Huidige ontwikkelingspijplijn – 188.400 m²

Montea beschikt vandaag over vier voorverhuurde ontwikkelingen in uitvoering in België en Nederland, samen goed voor 188.400 m² verhuurbare oppervlakte. De gemiddelde looptijd tot eerste vervaldag bedraagt 17 jaar terwijl de gemiddelde voorverhuuringsgraad 92% bedraagt. Twee van deze ontwikkelingen werden in de loop van 2026 geïnitieerd in Tiel (Nederland), goed voor respectievelijk 67.400 m² en 4.000 m² verhuurbare oppervlakte. Het eerste project is voor 70% voorverhuurd aan BSH Huishoudapparaten; het tweede is volledig voorverhuurd aan Arjo. In Luik ontwikkelt Montea samen met Weerts Group het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers, de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België. Met een belang van 40% in de projectvennootschap is Montea lange-termijnpartner in deze ontwikkeling van meer dan 215.000 m². Daarnaast wordt de oplevering van het logistieke centrum van ca. 31.000 m² in Halle voor Solucious in het vierde kwartaal van 2026 verwacht. Het totale investeringsbudget voor alle bovenstaande projecten bedraagt ca. € 249 miljoen, met een gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,5%.

	Huidige ontwikkelingspijplijn	Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn	Toekomstig ontwikkelingspotentieel
 Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	Verwachte start in de komende 24 maanden	Ontwikkelingspotentieel op langere termijn
 GLA (m²)	188.400	227.800	1.375.300
 Totale Capex (M€)	249 M€	209 M€	1.354 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 92% voorverhuurd  Gemiddelde looptijd 17 jaar		

Gloednieuw logistiek centrum in Halle (BE)

Op het einde van 2025 startte Montea de ontwikkeling van een gloednieuw logistiek centrum van ca. 31.000 m² op in Halle, gelegen aan de Noorderstraat. In de loop van 2025 werd een 18-jarige huurovereenkomst afgesloten met Solucious, foodservicespecialist van Colruyt Group. In nauwe samenspraak met de huurder werd een aangepaste omgevingsvergunning ingediend, die verkregen werd in het vierde kwartaal van 2025. Deze vergunning maakt onder meer bijkomende duurzaamheidsinvesteringen mogelijk met het oog op het behalen van een BREEAM Excellent-certificering, evenals de realisatie van extra parkeerplaatsen. Op die manier wordt een toekomstgericht, transgenerationeel gebouw ontwikkeld. De oplevering is voorzien voor eind 2026.

- Aankoop terrein: Q1 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 55.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 31.000 m²
- Start constructie: Q4 2025
- Verwachte oplevering: Q4 2026
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 18 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 34 miljoen



Halle, België

Logistic Park Glassworks

Logistic Park Glassworks in Tiel illustreert hoe Montea haar strategische landbank stapsgewijs omzet in duurzame waardecreatie. Dankzij de uitstekende ligging, de ruime beschikbare netcapaciteit en de aantrekkingskracht voor internationale logistieke dienstverleners groeit de site uit tot één van Montea's belangrijkste assets in Nederland. Inmiddels is 88% van de beschikbare verhuurbare oppervlakte van ongeveer 200.000 m² reeds ontwikkeld of in ontwikkeling. Tegelijk blijft het ontwikkelingsrisico beperkt dankzij een hoge verhuringgraad.

Sinds de verwerving van de site in 2018 werden reeds vijf projecten opgestart, goed voor een totaal investeringsvolume van € 178 miljoen. Samen realiseren deze ontwikkelingen een verwacht gemiddeld netto aanvangsrendement van 7,5% en een gewogen gemiddelde looptijd van 13 jaar.

Aanvang constructie in Tiel na verkrijgen vergunning (NL)

Tijdens de eerste jaarhelft werd gestart met de ontwikkeling van een distributiecentrum van 4.000 m² voor Arjo AB, een Zweedse multinational, volledig voorverhuurd onder huurovereenkomst met een looptijd van tien jaar. De oplevering wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2027.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 5.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 4.000 m²
- Start constructie: Q2 2026
- Verwachte oplevering: Q1 2027
- Huurder: Arjo AB voor een minimale periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 6 miljoen

Montea ontwikkelt voor BSH Huishoudapparaten een nieuw gebouw in Tiel (NL)

Daarnaast werd de ontwikkeling van DC Quartz gelanceerd, een logistiek gebouw van 67.400 m² waarvan reeds 70% werd voorverhuurd aan BSH Huishoudapparaten, onderdeel van de BSH Huishoudapparaten Group, dat wereldwijd licentiehouder is voor de merken Bosch en Siemens. Voor de resterende oppervlakte lopen vergevorderde commerciële gesprekken.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 118.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 67.400 m²
- Start constructie: Q3 2026
- Verwachte oplevering: Q4 2027
- Huurder: voor 70% verhuurd aan BSH Huishoudapparaten voor een minimale periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 69 miljoen



Skechers: grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België⁶

Montea en Weerts Group ontwikkelen samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik, de grootste single-tenant logistieke ontwikkeling ooit in België. Montea participeert voor 40% in de projectvennootschap, terwijl Weerts Group als meerderheidsaandeelhouder instaat voor de ontwikkeling en uitvoering van het project.

Op een terrein van ca. 370.000 m², gelegen naast de luchthaven van Luik, komt een state-of-the-art hoogbouwmagazijn van meer dan 215.000 m². Het van origine Amerikaanse schoenen- en kledingmerk Skechers, een AAA-kwaliteitshuurder, zal er zijn Europese distributieactiviteiten consolideren met het oog op toekomstige groei. Het project is verhuurd onder een twintigjarige triple net huurovereenkomst.

De ontwikkeling combineert een BREEAM Excellent-certificering met een sterke focus op energie-efficiëntie en optimaal ruimtegebruik. Dankzij de hoogbouw, de geïntegreerde parkeervoorzieningen en de hoge graad van automatisering wordt een bijzonder efficiënte logistieke operatie mogelijk gemaakt.

Voor Montea vertegenwoordigt dit project een maximale exposure van ca. € 140 miljoen, binnen een partnership model dat zo is opgezet dat het beantwoordt aan Montea's minimum rendementsverwachtingen van meer dan 6%. De ontwikkeling verloopt gefaseerd waardoor de huur van ruim 70% van de bruto verhuurbare oppervlakte naar verwachting voor eind 2027 zal ingaan, en de resterende ca. 30% naar verwachting eind 2028. De joint venture is zo gestructureerd dat Montea reeds tijdens de ontwikkelfase een rendement ontvangt op de geïnvesteerde middelen.

Het partnership illustreert hoe Montea via gerichte samenwerkingen toegang krijgt tot uitzonderlijke logistieke ontwikkelingen, terwijl het investeringsrisico beheersbaar blijft en de rendementsdoelstellingen worden gewaarborgd.

- Aankoop terrein: Q1 2025
- Oppervlakte terrein: ca. 370.000 m² (40% aandeel Montea = 148.000 m²)
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 215.000 m² (40% aandeel Montea = 86.000 m²)
- Start constructie: Q1 2025
- Verwachte oplevering: 70% voor eind 2027 (30% voor eind 2028)
- Huurder: Skechers EDC SRL voor een vaste periode van 20 jaar
- Montea's maximum exposure binnen het partnershipmodel: ca. € 140 miljoen



⁶ Zie persmededeling van 26/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

→ Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn – 227.800 m²

Op korte tot middellange termijn verwacht Montea te starten met de ontwikkeling van ca. 165.900 m² verhuurbare oppervlakte, aan een gemiddeld aanvangsrendement van meer dan 6,5%. Het betreft landbankposities waarvan wordt verwacht dat deze in de komende 24 maanden in uitvoering zullen komen. Deze ontwikkelingspijplijn bestaat uit projecten waarvoor, in lijn met de huidige marktvraag, een succesvolle commercialisatie binnen de komende twee jaar wordt verwacht, evenals reeds verhuurde projecten waarvoor op korte termijn een definitief uitvoerbare vergunning wordt verwacht.

	Huidige ontwikkelingspijplijn	Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn	Toekomstig ontwikkelingspotentieel
 Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	Verwachte start in de komende 24 maanden	Ontwikkelingspotentieel op langere termijn
 GLA (m²)	188.400	227.800	1.375.300
 Totale Capex (M€)	249 M€	209 M€	1.354 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 92% voorverhuurd	 Gemiddelde looptijd 17 jaar	

Nieuwe multimodale logistieke hub in de Antwerpse haven (BE)

In het tweede kwartaal van 2026 sloot Montea een langjarige overeenkomst met DP World voor de ontwikkeling van een nieuwe state-of-the-art hub in de Antwerpse Haven. De ontwikkeling omvat meer dan 55.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte op een concessie terrein van 83.000 m² en vertegenwoordigt een investeringsbedrag van € 47 miljoen. Het project is volledig verhuurd onder een vaste triple net huurovereenkomst van 15 jaar.

Dankzij de multimodale ligging, dicht bij de containerterminals en de belangrijkste verkeersassen, zal de site een sleutelrol spelen in de havengerelateerde distributieactiviteiten van DP World in de tweede grootste haven van Europa. Het project combineert een flexibel ontwerp met gedeeltelijk gekoelde magazijnruimte en wordt ontwikkeld volgens hoge duurzaamheidsnormen, met als doel minimaal te classificeren voor een BREEAM Excellent-certificering. De bouwwerken starten naar verwachting in het tweede kwartaal van 2027, na het verkrijgen van de nodige vergunningen, waarbij de oplevering dan verwacht wordt in het tweede kwartaal van 2028.

→ Toekomstig ontwikkelingspotentieel – 1.375.300 m²

Naast de projecten in uitvoering en de ontwikkelingspijplijn op korte termijn beschikt Montea over een resterende landbank van 3,2 miljoen m² met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 1.375.300 m² verhuurbare oppervlakte. Deze reserve biedt Montea de nodige flexibiliteit om ook op langere termijn nieuwe investeringsopportuniteiten te realiseren en duurzame waarde te creëren voor haar stakeholders. Het beoogd gemiddeld aanvangsrendement voor deze investeringen ligt hoger dan 6,5%.

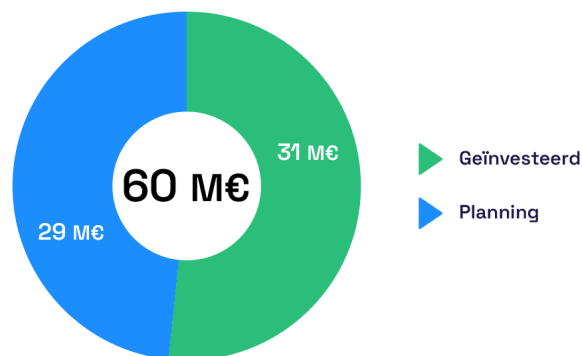
	Huidige ontwikkelingspijplijn	Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn	Toekomstig ontwikkelingspotentieel
 Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	Verwachte start in de komende 24 maanden	Ontwikkelingspotentieel op langere termijn
 GLA (m²)	188.400	227.800	1.375.300
 Totale Capex (M€)	249M€	209 M€	1.354 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 92% voorverhuurd	 Gemiddelde looptijd 17 jaar	

1.1.4 Duurzaamheidsinvesteringen

Duurzaamheid blijft een integraal onderdeel van Montea's groeistrategie. Door te investeren in hernieuwbare energie en energie-efficiënte logistieke gebouwen ondersteunt Montea haar klanten in het verlagen van zowel hun ecologische voetafdruk als hun energiekosten. Zo creëert Montea duurzame waarde voor haar klanten én haar aandeelhouders.

Binnen Track27 heeft Montea zich geëngageerd om tegen eind 2027 € 60 miljoen te investeren in hernieuwbare energie. Per 30 juni 2026 werd reeds de helft geïnvesteerd, voornamelijk in zonnepanelen en energieopslagsystemen, maar ook in energiebesparende verbeteringen van de bestaande portefeuille, zoals energiezuinige ledverlichting, laadpalen, bijkomende dakisolatie en warmtepompen. Ondanks aanhoudende vergunnings- en netbeperkingen, die het tempo van de uitrol beïnvloeden, blijft Montea haar energieplatform stelselmatig verder uitbouwen.

Deze investeringen ondersteunen niet alleen de energietransitie van de klanten, tegelijk dragen ze bij aan de ambitie om de CO₂-uitstoot van de portefeuille tegen eind 2027 met 45% te reduceren.



Ontwikkelingen in de energiehubbs

Energieopslagsystemen vormen een kernonderdeel van Montea's duurzaamheidsstrategie. Ze bieden klanten niet alleen de mogelijkheid om hun energieverbruik verder te optimaliseren, piekverbruik op te vangen en de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te verminderen, maar stellen klanten ook in staat om hun operationele kosten te verlagen en de automatisering van productieprocessen te bevorderen.

Per 30 juni 2026 zijn dertien Belgische sites uitgerust met energieopslagsystemen, wat overeenstemt met ongeveer een derde van de portefeuille in België, goed voor een totale opslagcapaciteit van 35 MWh. Ook in Nederland zijn de eerste batterij-energiehubbs gerealiseerd, met een totale opslagcapaciteit van 10 MWh, wat bijdraagt aan een betere afstemming tussen lokale energieproductie en -consumptie.

Hoewel regelgevings- en netbeperkingen de verdere uitrol blijven beïnvloeden, blijft Montea samen met gespecialiseerde partners actief inzetten op schaalbare en toekomstgerichte batterij-oplossingen voor haar klanten.

Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken biedt logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen op te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan blijven spelen in het aanbod van hernieuwbare energie en het reduceren van de energiekosten van haar klanten, onder meer middels de installatie van zonnepanelen.

Per 30 juni 2026 bedraagt het totale geïnstalleerde PV-vermogen 92 MWp in België, Nederland en Frankrijk.

92 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)

Energie voor **26.104** gezinnen

Equivalent van CO₂-opname van **1.532** hectare bos

Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

Naast de ontwikkelingen van duurzame vastgoedprojecten en de investeringen in hernieuwbare energie blijft Montea ook haar bestaande portefeuille systematisch verduurzamen via gerichte energiebesparende maatregelen. Deze aanpak levert niet alleen ecologische voordelen op, maar draagt ook bij aan lagere operationele kosten en een verbeterde werkomgeving voor huurders.

Warmtepompen en gasloze gebouwen

Voor verwarming en koeling zet Montea sterk in op warmtepompen, omdat die gebouwen op een duurzame manier – zonder fossiele brandstoffen – verwarmen en koelen. Het doel: tegen 2030 is de helft van de portefeuille gasloos en overgeschakeld op warmtepompen. Tegen 2035 willen we dat einddoel bereiken: de volledige portefeuille fossielvrij verwarmen.

Ondertussen verbruikt al 46% van de portefeuille geen fossiele brandstoffen voor verwarming. Het gaat enerzijds om locaties die zijn uitgerust met moderne, energiezuinige warmtepompen, en anderzijds om logistieke ruimtes waar operationeel geen actieve verwarming vereist is. Locaties die vrijkomen of waar verwarmingswerken nodig zijn, worden standaard omgeschakeld.

46%

van onze portefeuille
verbruikt geen
fossiele brandstoffen
voor verwarming

91%

van onze portefeuille
gebruikt ledverlichting

Relighting: volledige overstap naar ledverlichting

Ondertussen gaat Montea verder met het relighting-programma dat als doel heeft om tegen 2030 de volledige portefeuille over te schakelen op energiezuinige ledverlichting. Ondertussen is 91% van alle sites al volledig omgeschakeld naar led.

Elektrisch laden

Per 30 juni 2026 beschikt de portefeuille over 972 laadpunten voor elektrische voertuigen. Montea installeert standaard laadpalen bij alle nieuwbouwprojecten en blijft ook in de bestaande portefeuille investeren om klanten te ondersteunen in hun energietransitie. Montea heeft in Tiel een nieuw laadplein voor Milence opgeleverd, een belangrijke stap in de verdere elektrificatie van het Europese wegtransport. Milence baat op het terrein een e-truck charging station uit, ofwel snellaadinfrastructuur voor elektrische vrachtwagens op een strategische logistieke locatie. Daarbij maken ze gebruik van de lokaal opgewekte zonne-energie van de zonnepanelen. Naast laadmogelijkheden voorziet Milence er ook sanitaire faciliteiten voor chauffeurs. Met dit project versterkt Montea niet alleen de aantrekkelijkheid van haar logistieke hubs, maar draagt het ook actief bij aan de transitie naar een CO₂-arm transportnetwerk.

972

EV-laadpunten
in onze portefeuille

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2026

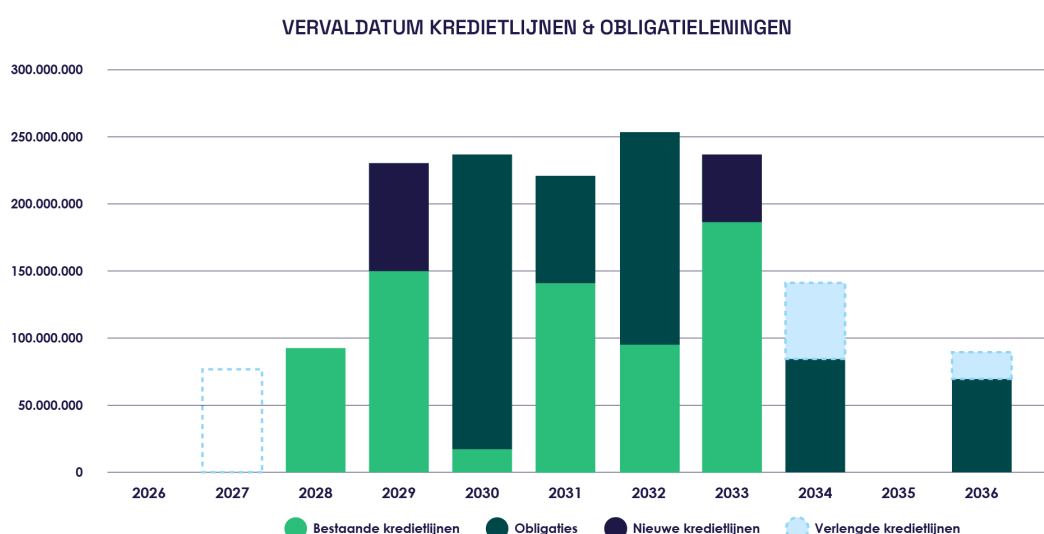
1.2.1 Versterking van de financieringsstructuur

Montea heeft haar financiële slagkracht in 2026 verder versterkt door haar financieringsstructuur uit te breiden en te optimaliseren. Hierdoor beschikt Montea over de nodige financiële flexibiliteit om Track27 volledig uit te voeren, terwijl het herfinancieringsrisico verder wordt verlaagd.

In 2026 tekende Montea € 130 miljoen aan nieuwe, niet door zekerheden bezwaarde kredietlijnen bij verschillende internationale banken (ICBC, BECM en Rabobank). De kredietfaciliteiten werden afgesloten met een gemiddelde looptijd van 4,5 jaar en een evenwichtige spreiding van de vervaldagen. Daarnaast werd de financieringsbasis verder verruimd met de opstart van een commercial paper programma; € 35 miljoen werd na balansdatum opgenomen.

Verder heeft Montea € 77 miljoen aan bestaande kredieten vervroegd geherfinancierd. De geherfinancierde faciliteiten, die oorspronkelijk in 2027 op vervaldag kwamen, werden verlengd met een gemiddelde looptijd van 8 jaar.

De eerstvolgende vervaldag valt, dankzij de herfinancieringen, pas in 2028 en dit voor een totaal bedrag (kredietlijnen en obligatieleningen) van € 93 miljoen.



1.2.2 Desinvesteringsactiviteit

In januari 2026 is Montea overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 1.300 m² in Halle. Destijds werd dit pand aangekocht in het kader van een optimalisatie van de structuur van een nabijgelegen site, wat uiteindelijk geen verdere invulling kreeg. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 0,5 miljoen. Het verkoopbedrag was in lijn met de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 31 december 2025.

1.2.3 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar 2026

Nieuwe bestuursstructuur

Aangezien het mandaat van Montea Management NV als enige bestuurder statutair afliep op 30 september 2026, werd op de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 een wijziging van de bestuursstructuur goedgekeurd. Sinds die datum is Montea overgegaan tot een monistische raad van bestuur die rechtstreeks op het niveau van Montea is benoemd. Deze evolutie past binnen het blijvende streven van Montea naar de hoogste standaarden inzake corporate governance en ondersteunt de verdere uitvoering van haar groeistrategie met focus op duurzame waardecreatie op lange termijn. Om een vlotte overgang te verzekeren, werden de huidige bestuurders van de enige bestuurder rechtstreeks benoemd als bestuurders van Montea voor de resterende duur van hun lopende mandaten.

De familie Pierre De Pauw herbevestigt haar engagement als lange termijn referentieaandeelhouder en haar ambitie om het duurzame groeverhaal van Montea ook de komende jaren en generaties actief te blijven ondersteunen. In dat kader werd William Snoeck voorgedragen als bestuurder, waardoor de familie met twee bestuurders vertegenwoordigd blijft in de raad van bestuur.

1.3 Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30 juni 2026

1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 juni 2026

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1.000) ANALYTISCH	30/06/2026 6 MAANDEN	30/06/2025 6 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	74.559	67.819
VASTGOEDRESULTAAT	77.982	71.903
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-9.762	-8.922
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	68.220	62.981
% t.o.v. netto huurresultaat	91,5%	92,9%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-9.692	-7.879
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	58.528	55.103
Belastingen	-1.352	-1.128
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	434	-14
EPRA-RESULTAAT	57.610	53.960
per aandeel	2,47	2,35
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-29	1
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	993	13.479
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-2.086	7.005
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.790	4.754
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	4.668	25.238
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.528	-1.715
NETTO RESULTAAT	59.750	77.484
per aandeel	2,56	3,37

1.3.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 74,6 miljoen over de eerste jaarhelft van 2026 en is gestegen met 10% (of € 6,7 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (€ 67,8 miljoen). Deze stijging komt tot stand via organische groei van de huurgelden gecombineerd met huuropbrengsten voortvloeiend uit de aankoop van nieuwe panden en verhuurde terreinen alsook uit opgeleverde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2026 en 2025) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,8%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (2,6%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (0,2%). De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten.

■ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 78,0 miljoen over de eerste jaarhelft van 2026, een stijging met € 6,1 miljoen (of 8%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 71,9 miljoen). Het vastgoedresultaat omvat, naast het netto huurresultaat, voornamelijk andere (dan verhuur van PV-installaties) inkomsten uit zonnepanelen en energieopslagsystemen. Ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2025 omvat 2026 een stijging in de niet-doorrekenbare kosten (voornamelijk onroerende voorheffing in België en Nederland, volledig in het eerste kwartaal geboekt conform IFRIC 21) gelinkt aan een uitgebreidere vastgoedportefeuille.

■ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in de eerste 6 maanden van 2026 gestegen met € 0,8 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Dit voornamelijk naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. Deze stijging is in lijn met de omzetstijging waardoor het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille 8% hoger ligt t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 63,0 miljoen in 2025 naar € 68,2 miljoen in 2026).

De operationele marge⁷ bedraagt 87,5% voor de eerste jaarhelft van 2026, tegenover 87,6% voor de eerste jaarhelft van 2025. De EPRA kost ratio, traditioneel hoger in de eerste jaarhelft omwille van IFRIC 21, stijgt ten opzichte van dezelfde periode in 2025 van 13,4% naar 14,6%, voornamelijk door de hogere niet-doorrekenbare kosten. Om toekomstige groei te verzekeren, heeft Montea geïnvesteerd in business development in de verschillende landen en in corporate services, waarmee de nodige basis is gelegd voor groei op middellange en lange termijn. Als gevolg daarvan verwacht Montea dat de operationele marge op middellange termijn geleidelijk zal herstellen naar 90% dankzij groei van de portefeuille en extra huurinkomsten.

■ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -9,7 miljoen, tegenover € -7,9 miljoen vorig jaar, een stijging met 23% of € 1,8 miljoen, wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld vanaf 2025 ter financiering van de gerealiseerde investeringen en de uitbetaling van het dividend, deels gecompenseerd door de financiële inkomsten uit aandeelhoudersleningen aan de joint venture. Het resultaat houdt rekening met € 4,3 miljoen geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden) is op 30 juni 2026 ingedekt voor 98,2%.

De gemiddelde kost van de schuld⁸, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 2,2% op het einde van de eerste jaarhelft van 2026.

■ Belastingen

Uitgaand van het principe van de voorzichtigheid werd in de resultatenrekening van 2024 een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuut met betrekking tot 2024. Deze extra voorziening heeft, bij de toekenning van het FBI-statuut, een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat van € 1,9 miljoen. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.

Voor 2026, net als voor 2025, kan Montea, door gewijzigde wetgeving, niet langer genieten van het FBI-regime in Nederland en werden de belastingen berekend met toepassing van de fiscale regels conform de regulier belaste sfeer. Het geboekte

⁷ Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat

⁸ Deze ratio wordt berekend op basis van een gemiddelde financiële schuldenlast en het totale financiële resultaat exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

belastingbedrag van € 1,4 miljoen heeft voornamelijk betrekking op de reguliere belastingdruk in Nederland voor het eerste halfjaar van 2026.

■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 57,6 miljoen, een stijging van € 3,6 miljoen of 7% tegenover dezelfde periode in 2025 (€ 54,0 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk gedreven door like-for-like huurgroei van de vastgoedportefeuille (+2,8%), inkomsten uit acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2026 bedraagt € 2,47 per aandeel, ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2025 van € 2,35 per aandeel, wat overeenkomt met een stijging van 5%.

■ Resultaat op de vastgoedportefeuille⁹

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste jaarhelft van 2026 bedraagt € 4,7 miljoen (€ 0,20 per aandeel ¹⁰), een daling met € 20,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (€ 25,2 miljoen). Deze is voornamelijk het gevolg van stabiele waardering van de portefeuille in de eerste jaarhelft van 2026, waar deze vorig jaar een positieve variatie kende van € 13,5 miljoen.

De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, ten opzichte van 4,8% eind 2025, wat voornamelijk verklaard wordt door de sterke verhuuractiviteit in de portefeuille.

In de loop van de eerste jaarhelft van 2026 werd de in 2024 voorziene latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat verder verhoogd, wat een negatief effect van € 2,1 miljoen betekent.

Het aandeel in het resultaat van joint ventures van € 5,8 miljoen komt tot stand door de samenwerking met Weerts Group waarmee Montea een 40% participatie heeft in de projectvennootschap voor de ontwikkeling voor Skechers in Luik en bestaat uitsluitend uit de latente meerwaarde op de projectontwikkeling.

Het resultaat op vastgoedportefeuille is geen kas-item en heeft geenszins impact op het EPRA-resultaat.

■ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € -2,5 miljoen of € -0,11 per aandeel op het einde van de eerste jaarhelft van 2026, tegenover € -1,7 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2025.

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-item en hebben geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

■ Netto resultaat (IFRS)

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA-resultaat, het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten.

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het netto resultaat van 2026 is voornamelijk toe te schrijven aan het aandeel in het resultaat van joint ventures.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel¹¹ bedraagt € 2,56 per aandeel t.o.v. € 3,37 per aandeel in 2025.

⁹ Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed, rekening houdend met eventuele latente belastingen en het aandeel in het resultaat van joint ventures.

¹⁰ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2026

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1.000)		30/06/2026 CONSO	31/12/2025 CONSO
I.	VASTE ACTIVA	3.268.278	3.202.511
II.	VLOTTENDE ACTIVA	58.145	59.446
	TOTAAL ACTIVA	3.326.424	3.261.957
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.861.160	1.894.349
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.861.050	1.894.241
II.	Minderheidsbelangen	110	108
	VERPLICHTINGEN	1.465.264	1.367.608
I.	Langlopende verplichtingen	1.343.822	1.293.896
II.	Kortlopende verplichtingen	121.442	73.712
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.326.424	3.261.957

1.3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2026

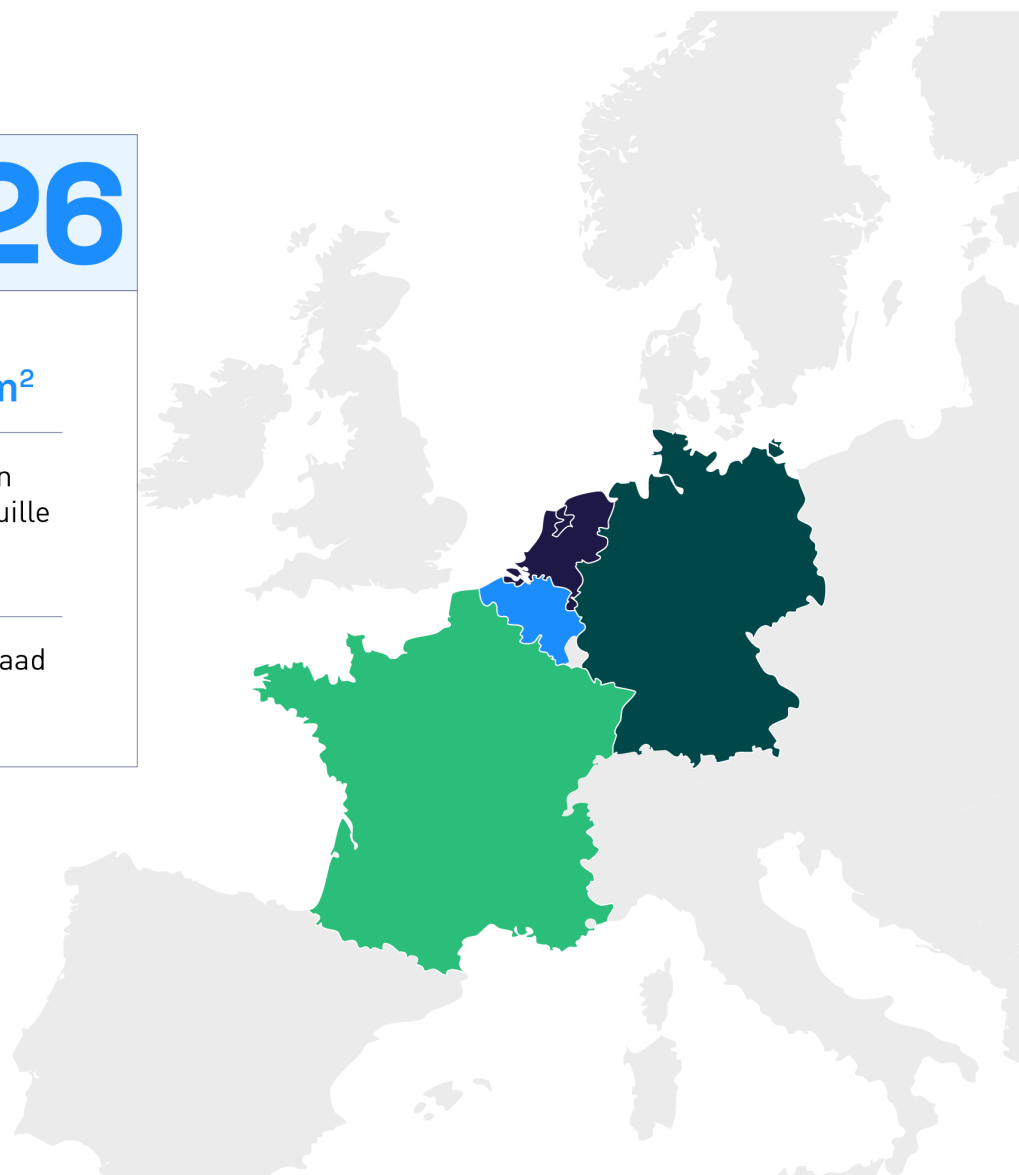
Op 30/06/2026 bestaat het totaal van de activa (€ 3.326,4 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (83% van het totaal), ontwikkelingen (8% van het totaal) en groene investeringen (3% van het totaal) bestaande uit zonnepanelen en batterij-energiehubs. Het overige bedrag van de activa (6% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

In de eerste jaarhelft van 2026 groeit de vastgoedportefeuille € 75 miljoen, waarvan € 69 miljoen dankzij investeringen, wat de reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van Montea naar € 3.227 miljoen brengt. De focus van Montea blijft gericht op de vier groeimotoren: (i) acquisities van zowel bestaande gebouwen als landposities, (ii) in-house projectontwikkelingen via de uitgebreide landbank inclusief renovatie- en verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille, (iii) strategische partnerships met ontwikkelaars en grondeigenaars en (iv) groene en slimme energieoplossingen zoals zonnepanelen en batterijen alsook andere duurzaamheidsoplossingen.



1.3.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2026

AANTAL SITES OP 30 JUNI 2026	126
Oppervlakte	2.408.500 m²
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	3.227 M€
Totale bezettingsgraad	99,4%



FRANKRIJK	BELGIË	NEDERLAND	DUITSLAND
AANTAL SITES OP 30 JUNI 2026	AANTAL SITES OP 30 JUNI 2026	AANTAL SITES OP 30 JUNI 2026	AANTAL SITES OP 30 JUNI 2026
35	45	43	3
Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)
292.500 m²	1.052.000 m²	964.500 m²	99.500 m²
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille
446 M€	1.422 M€	1.270 M€	89 M€
Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad
96,8%	99,5%	100%	100%
Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille
14%	44%	39%	3%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.408.382 m², verspreid over 126 sites, met name 45 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 43 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,4% per 30/06/2026 ten opzichte van 99,8% per jaareinde 2025. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in een unit in Antwerpen en Beringen (België), een deel van de site te Avignon (Frankrijk) en een unit op de site te Le Mesnil-Amelot (Frankrijk).
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 3.227,5 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.765,4 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 378,6 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen en energieopslagsystemen (€ 83,5 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2025 stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 2% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 69 miljoen.

(IN M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2026	CAPEX YTD H1 2026	DISPOSAL	HERWAARDERING & ONTW.MARGE H1 2026	REËLE WAARDE 30/06/2026
BE	1.365	52	0	5	1.422
FR	438	6	0	2	446
NL	1.259	10	0	1	1.270
DE	90	1	0	-1	90
Totaal incl. joint venture	3.152	69	0	7	3.228

		BELGIË	FRANKRIJK ¹²	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 30/06/2026	TOTAAL 31/12/2025	TOTAAL 30/06/2025
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		45	35	43	3	126	124	122
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m²	1.051.720	292.652	964.515	99.495	2.408.382	2.375.726	2.330.990
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	61.902	21.545	61.640	5.704	150.791	145.622	141.310
Gross current yield	%	5,52	5,46	5,41	6,12	5,48	5,42	5,33
EPRA NIY	%	5,25	5,09	4,63	5,69	4,96	4,83	5,06
Niet-verhuurde delen	m²	5.245	8.978	0	0	14.223	4.233	7.064
Huurwaarde van niet-verhuurde delen (2)	K€	597	845	0	0	1.442	471	624
Bezettingsgraad	%	99,5	96,8	100,0	100,0	99,4	99,8	99,7
Reële waarde	K€	1.131.826	404.338	1.139.762	89.461	2.765.387	2.722.224	2.628.416
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen & energieopslagsystemen (3)								
Reële waarde	K€	53.045	3.994	26.446	0	83.485	75.205	67.800
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde - eigen ontwikkelingen	K€	110.754	37.700	103.554	0	252.008	250.614	208.892
Reële waarde - aandeel in joint ventures	K€	126.637 ¹³	0	0	0	126.637	104.278	88.026
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	K€	1.422.262	446.032	1.269.762	89.461	3.227.517	3.152.321	2.993.134

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(2) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.

(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans. Naast zonnepanelen omvat deze categorie ook batterij-opslagsystemen.

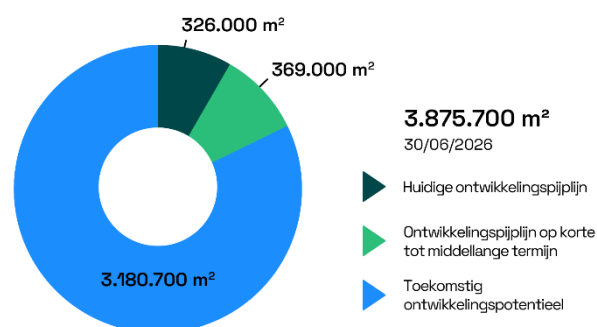
- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,48% ten opzichte van 5,42% op 31/12/2025.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 150,8 miljoen, een stijging van 3,5% ten opzichte van 31 december 2025, wat voornamelijk toe te schrijven is aan indexatie van de huurprijzen.

¹² De vastgoedportefeuille in Frankrijk bevat sites met buitenopslag (IOS). Deze buitenopslag, verhuurd aan Jacky Perrenot, wordt niet gereflecteerd in de totale oppervlakte van 292.652 m². Exclusief deze buitenopslag bedraagt de gemiddelde reële waarde van de Franse portefeuille € 1.202 per m² en bedraagt de gemiddelde huur van de Franse portefeuille € 61 per m².

¹³ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen, inclusief aandeel in joint ventures bedraagt € 378,6 miljoen en bestaat uit:
 - Eigen ontwikkelingen (€ 252,0 miljoen)
 - Ontwikkelingspijplijn - cfr. 1.1.3
 - De lopende projectontwikkelingen in Halle (BE) en Tiel (NL)
 - De aangekochte terreinen in Tongeren, Lummen, Grimbergen, Zellik en Puurs (BE)
 - De aangekochte terreinen in Tiel en Born (NL)
 - De aangekochte terreinen in Senlis, Saint-Priest, alsook de vergunde grondposities verworven in Q4 2025 (FR)
 - Zonnepanelen - cfr. 1.1.4
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
 - Energieopslagsystemen- cfr. 1.1.4
 - energieopslagsystemen in aanbouw (BE)
 - Aandeel in joint ventures (€ 126,6 miljoen)
 - Ontwikkelingspijplijn - cfr. 1.1.3
 - de lopende projectontwikkeling in Luik (BE)¹⁴
- De reële waarde van de zonnepanelen en energieopslagsystemen bedraagt € 83,5 miljoen, bestaande uit € 65,5 miljoen aan zonnepanelen verdeeld over 63 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland en € 18,0 miljoen aan operationele batterij-energiehubs verdeeld over 11 sites in België en Nederland. In de loop van de eerste jaarhelft zijn nu op 7 bijkomende sites energieopslagsystemen opgeleverd en operationeel.

- Op 30/06/2026 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 3.875.700 m², waarvan op heden ca. 326.000 m² in ontwikkeling is. Op korte tot middellange termijn verwacht Montea ca. 369.000 m² in ontwikkeling te brengen. De resterende landbank bedraagt ca. 3.180.700 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



		TOTAAL 30/06/2026	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2025	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	m²	3.875.673	100%	3.409.611	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²	2.572.318 ¹⁵	66%	2.581.818 ¹⁵	76%
waarvan inkomsten genererend	%	53%		54%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²	1.303.355	34%	827.793	24%
Reële waarde	K€	494.319	100%	492.690	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	494.319 ¹⁶	100%	492.690 ¹⁶	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

Ongeveer 2,6 miljoen m² (of 66% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 494,3 miljoen, wat overeenkomt met een marktwarde van € 192 per m². 53% van de totale verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,9%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 1,3 miljoen m² (of 34% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

¹⁴ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture

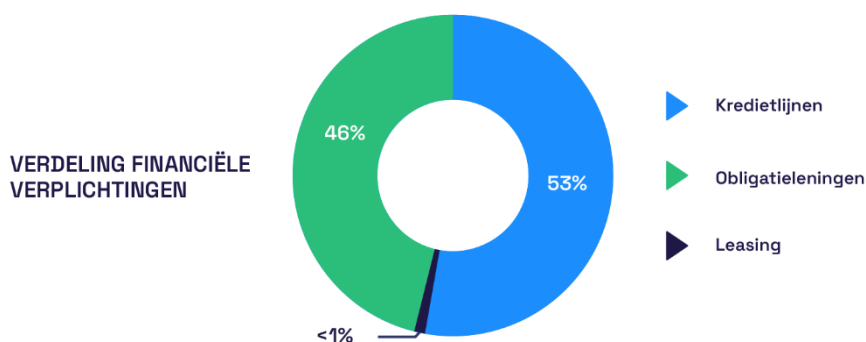
¹⁵ De grondoppervlakte voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

¹⁶ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de totale reële waarde van de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

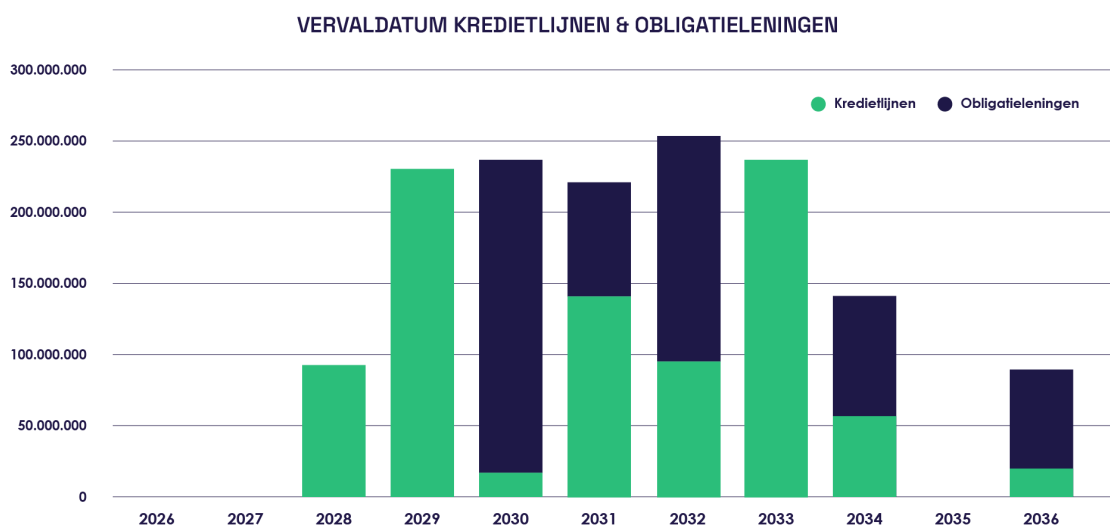
1.3.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.861,2 miljoen en een totale schuld van € 1.465,3 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (IFRS) bedraagt € 1.861,0 miljoen per 30 juni 2026 tegenover € 1.894,2 miljoen per eind 2025. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 0,1 miljoen per 30 juni 2026 en komt tot stand door het opzet van de samenwerking met Bnewable.
- De totale verplichtingen van € 1.465,3 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 610,0 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft € 739,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 juni 2026 en een niet-opgenomen capaciteit van € 129,2 miljoen.
 - € 640,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing).
 - 45% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 74,7 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (toepassing IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
 - € 36,9 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen¹⁷ voor een bedrag van € 103,7 miljoen.



Onderstaande tabel geeft weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.

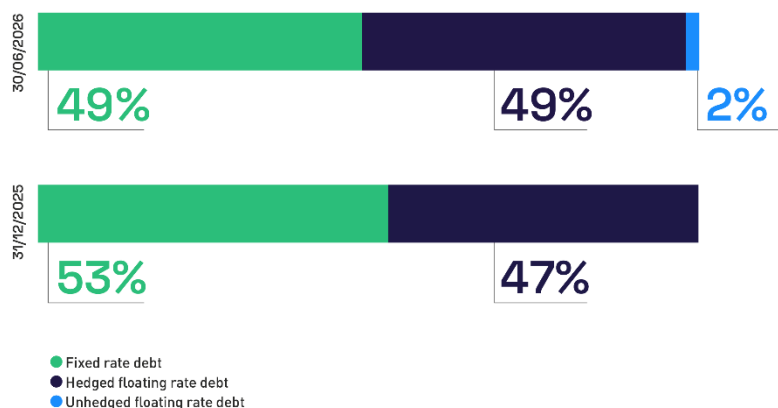


¹⁷ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 5,2 jaar op 30 juni 2026, ten opzichte van 5,7 jaar op 31 december 2025.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 4,9 jaar eind juni 2026. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 98,2% per eind juni 2026.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,4x in de eerste jaarhalf van 2026, vergelijkbaar met dezelfde periode vorig jaar (4,5x). Montea voldoet hiermee aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde kost van de schuld bedraagt 2,2% voor de eerste jaarhalf van 2026.

Met een loan-to-value van 39,8% eind juni 2026 en een Net debt/EBITDA (adjusted)¹⁸ van 7,7x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuldratio van maximaal 50% en een Net debt/EBITDA (adjusted) rond 8x. Op het einde van de eerste jaarhalf van 2026 blijven de ratio's ruim binnen de grenzen van Montea's financieringsstrategie.

De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, ten opzichte van 4,8% eind 2025, wat voornamelijk verklaard wordt door de sterke verhuuractiviteit in de portefeuille.

Montea behoudt haar sterke fundamentals in een volatiele macro-omgeving. De positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, de bezettingsgraad van 99,4%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 6,2 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur ca. 7% lager is dan de markthuur getuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

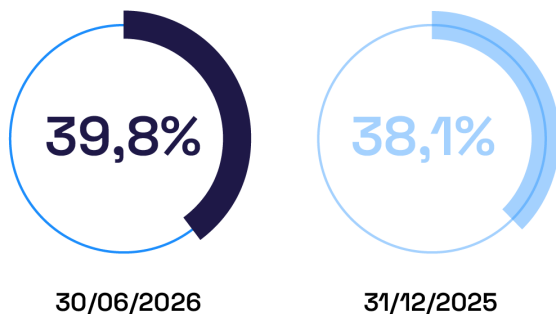
Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio¹⁹ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

¹⁸ Om de Adjusted Net Debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

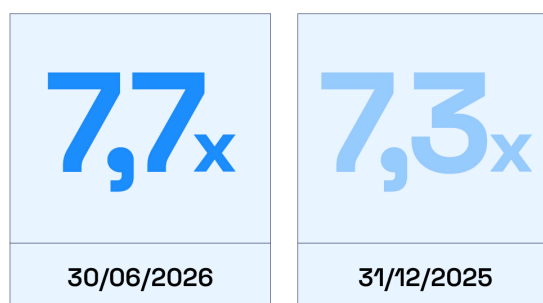
¹⁹ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen bedraagt 41,7% eind juni 2026.

Financiële kerncijfers

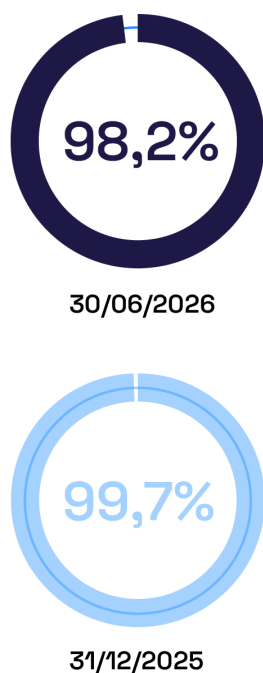
Loan-to-value



Net debt/EBITDA (adjusted)



Hedge ratio



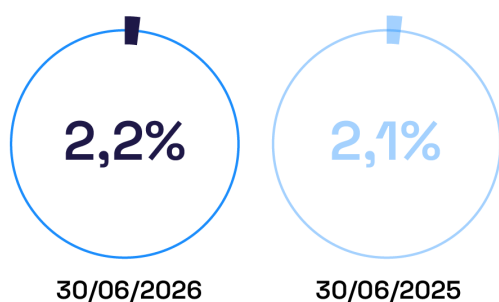
Gemiddelde looptijd van kredietcontracten



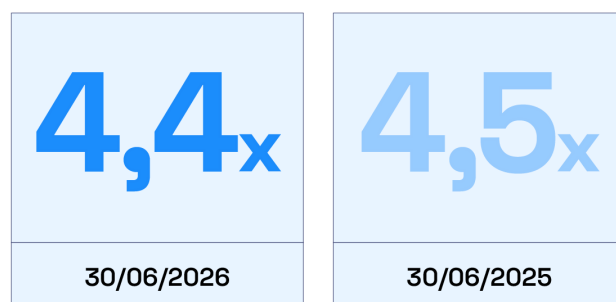
Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten



Gemiddelde kost van de schuld



Interest coverage ratio



1.3.5 Waarderingsregels

Deze halfjaarcijfers worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

■ Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2026

Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB aangepaste standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties hebben geen significante impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassing van IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen in het beoordelen over (het gebrek aan) inwisselbaarheid van vreemde valuta*

■ Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2026

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2026 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap, met uitzondering van IFRS 18 waarvoor Montea de impact momenteel beoordeelt.

- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Financiële instrumenten* omtrent de erkenning, classificatie en waardering van bepaalde financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit* (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Jaarlijkse verbeteringen – volume 11 (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 18 *Presentatie en toelichting bij de jaarrekening* ter vervanging van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publicatieverplichting: toelichtingen* waardoor bepaalde entiteiten in aanmerking komen voor beperktere informatieverschaffingsvereisten toe te passen, terwijl ze nog steeds voldoen aan vereisten van andere IFRS-boekhoudnormen (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Aanpassing van IAS 21 *De vertaling naar een hyperinflatoire presentatievaluta* (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 20 *Gereguleerde activa en gereguleerde passiva* waarin de vereisten worden uiteengezet voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van gereguleerde activa, gereguleerde passiva, gereguleerde opbrengsten en gereguleerde kosten (toepasbaar vanaf 1 januari 2029, nog niet goedgekeurd door de EU)

1.4 Beursperformantie van het aandeel Montea

BEURSPERFORMANTIE	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	66,90	73,20	65,10
Hoogste	78,80	76,30	69,30
Laagste	63,20	54,61	54,61
Gemiddelde	70,26	66,39	64,13
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	79,87	81,32	77,77
EPRA NTA	80,37	81,63	77,46
Premie/Discount t.o.v. IFRS NAV (%)	-16,2%	-10,0%	-16,3%
Dividendrendement (%)		5,4%	
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		3,93	
Netto dividend per aandeel		2,75	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	35.999	32.882	34.287
Periodevolume	4.499.831	8.385.003	4.285.898
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.402.884	23.402.884	22.976.505
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.565.653	1.713.091	1.495.770
Ratio's (%)			
"Velocity"	19%	36%	19%

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste semester van 2026 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

1.7 Voornaamste risico's en onzekerheden²⁰

De raad van bestuur van Montea en het management zijn zich ten volle bewust van het belang van het uitbouwen en handhaven van een degelijk beheer en als gevolg het behoud van een kwalitatieve portefeuille. Montea legt strikte en duidelijke normen op voor (i) het optimaliseren en verbeteren van de bestaande gebouwen, (ii) het commerciële beheer, (iii) het technische beheer van de gebouwen en (iv) eventuele investeringen in de bestaande gebouwen. Deze criteria hebben als doel de leegstand te beperken alsook de waarde van het vastgoedpatrimonium maximaal en duurzaam te doen stijgen.

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2025.

2 Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007

Conform artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de raad van bestuur van Montea dat, voor zover haar bekend:

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat;
- het tussentijds verslag een getrouw overzicht geeft van de uit hoofde van artikel 13, §5 en §6 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vereiste informatie.



²⁰ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2025. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

3 Vooruitzichten

Met Track27 beschikt Montea over een vierjarig groeiplan dat richting geeft aan de strategische keuzes en investeringsbeslissingen. De komende periode staat in het teken van de verdere realisatie van dit plan met als doel duurzame waardecreatie voor onze aandeelhouders te verzekeren.

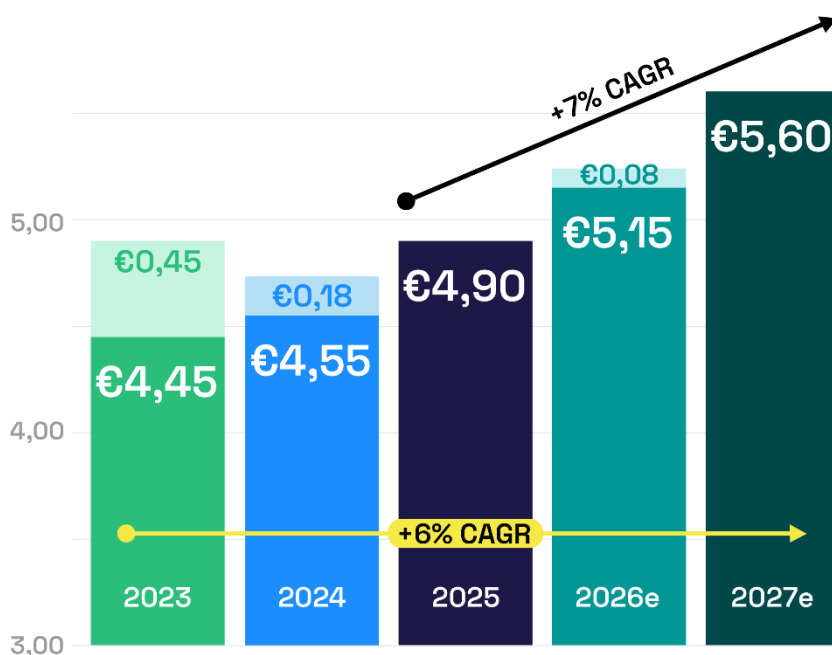
Montea blijft inzetten op een gedisciplineerde uitvoering van haar groeistrategie met focus op kwalitatieve expansie van de portefeuille, een doordachte allocatie van kapitaal en het versterken van operationele fundamenteën. Tegelijk legt Montea vandaag de basis voor de volgende fase van haar groeitraject door te investeren in projecten en markten die ons platform toekomstbestendig maken.

Resultaatsgebonden doelstellingen

✓ Bevestiging 2026 vooruitzichten:

- **EPRA-resultaat naar € 5,23 per aandeel (+7% j/j)**, inclusief €0,08 FBI-erkenning voor boekjaar 2024²¹. Dit resultaat, opgesteld conform het Track27 financieel en operationeel kader, is gebaseerd op een beoogd investeringsvolume van € 250 miljoen en een like-for-like huurgroei van minimaal 2,5%. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.
- Groei van het **dividend naar € 4,19 per aandeel (+7% j/j)**, incl. de mogelijk bijkomstige FBI-erkenning. Het resultaat van de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 zal voor 80% uitgekeerd worden.

- ✓ **Herbevestiging van de beoogde stijging van het EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel in 2027 (+7% t.o.v. 2026)** op basis van een beoogd investeringsvolume van € 150 miljoen. Dit komt overeen met een gemiddelde jaarlijkse groei van het EPRA-resultaat per aandeel met 6% ten opzichte van 2023.



TRACK 27

GROWTH PLAN

²¹ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.298.666 per 30 juni 2026.

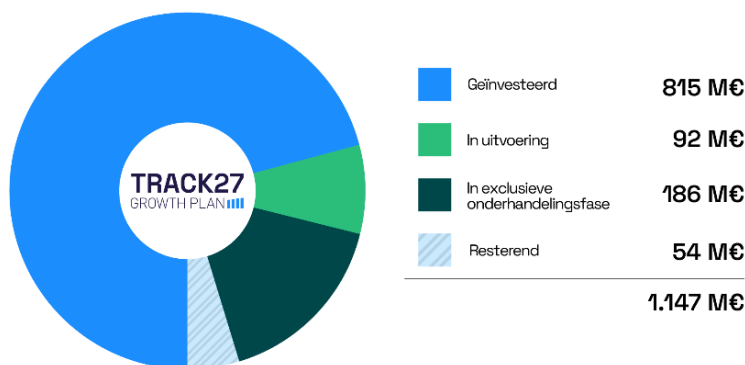
- ✓ Een **cumulatief investeringsvolume van ca. € 1,15 miljard**, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen ten opzichte van eind 2023 naar een niveau ruim boven € 3,5 miljard:

- 2024: € 400 miljoen werd vooropgesteld, € 441 miljoen werd gerealiseerd
- 2025: € 300 miljoen werd vooropgesteld, € 307 miljoen werd gerealiseerd
- 2026: € 250 miljoen wordt vooropgesteld
- 2027: € 150 miljoen wordt vooropgesteld

Track27 bouwt aan de toekomst via vier groeipijlers; (i) gerichte acquisities van zowel bestaande gebouwen als landposities, (ii) in-house projectontwikkelingen via de uitgebreide landbank inclusief renovatie- en verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille, (iii) strategische partnerships met ontwikkelaars en grondeigenaars en (iv) groene en slimme energieoplossingen alsook andere duurzaamheidsoplossingen in de markten waarin Montea operationeel is.

Track27 is niet alleen een groeiplan voor de komende vier jaar, ook is het een structurele stap vooruit in de verdere uitbouw van Montea als toonaangevende speler in logistiek vastgoed. Dit wordt ondersteund door de vooruitzichten in Frankrijk, waar Montea tegen uiterlijk eind 2027 verwacht dat 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte vergund zal zijn (150.000 m² werd reeds bekomen).

In totaal werd inmiddels reeds 95% (of € 1.093 miljoen) van dat beoogde investeringsvolume uitgevoerd, opgestart of in exclusieve onderhandeling en dit binnen een duidelijke strategie van duurzame waardecreatie.



Investeringstype	TIMING CAPEX	CAPEX	VERWACHT RENDEMENT	TOELICHTING
Projectontwikkelingen in uitvoering	2026-2027	87 M€	~ 6,5%	-> Projectontwikkeling in uitvoering: Luik, Halle, Tiel DC Quartz & Arjo - Gemiddelde looptijd: 17 jaar - 92% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2026	5 M€	~ 8% (IRR)	
In uitvoering		92 M€		
Acquisities van standing investments, yielding landbankposities & voorverhuurde projectontwikkelingen	2026-2027	117 M€	> 6,5%	
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2026-2027	26 M€	~ 8% (IRR)	
Acquisities van non-yielding landbankposities	2026	43 M€	> 6,5% (na oplevering)	-> Acquisities van non-yielding landbankposities: o.a. Toury - Constructiekosten worden niet opgenomen in investeringsbedrag
Investerings in exclusieve onderhandelingsfase		186 M€		

De groei van Montea zal worden gerealiseerd door een gedisciplineerde kapitaalallocatie met een duidelijke focus op operationele uitmuntendheid. Track27 is gebaseerd op een solide financiële en operationele basis, die gekenmerkt wordt door

- een gemiddelde kost van de schuld van maximaal 2,5%
- Net debt/EBITDA (adj) van circa 8x
- een minimale bezettingsgraad van 98%
- een operationele marge van 90% tegen 2027

Montea sterkte haar financieringscapaciteit aan met € 207 miljoen aan (her)financieringen, waarmee het Track27-groeiplan volledig is gefinancierd. Bovendien bevestigt Montea dat het volledige resterende Track27 investeringsvolume wordt gedekt binnen de limiet van Net Debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x.

Kwalitatieve doelstellingen

Montea streeft ernaar om een leidende rol op te nemen op het gebied van duurzaamheid. Meer dan 55% van onze uitgebreide landbank van bijna 4 miljoen m² bestaat vandaag uit grey- en brownfields. Wij transformeren vervuilde industrieterreinen naar energiepositieve logistieke terreinen, klaar voor de toekomst. Wij hebben de afgelopen jaren € 15 miljoen besteed aan het saneren van land.

> 55% van onze landbank bestaat uit grey- en brownfields die wij saneren

Natuurlijk zorgen wij ervoor dat onze nieuwe ontwikkelingen klaar zijn voor de toekomst. We streven naar een reductie van de CO₂-uitstoot van de bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (vergeleken met 2019), waarvoor we € 60 miljoen voorzien, via onder meer

- ✓ ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- ✓ verdere uitrol van energieopslagsystemen en het verhogen van de capaciteit aan zonnepanelen
- ✓ installatie van energiebesparende verbeteringen in de bestaande portefeuille, zoals energiezuinige ledverlichting, laadpalen, bijkomende dakisolatie en warmtepompen.

Transgenerationele strategie

Bij iedere stap die we zetten, kijken wij naar het effect op toekomstige generaties. Montea ambieert geen snelle winst, maar waardecreatie op de lange termijn. En precies daarom zetten wij fors in op duurzaamheid en het ontwikkelen van innovatieve logistieke panden, waarbij wij prioriteit blijven geven aan:

- ✓ Strategische toplocaties, die relevant zijn en blijven
- ✓ Multimodale sites, in de buurt van havens, luchthavens, snelwegen en stations
- ✓ Multifunctionele gebouwen, die wij in samenwerking met onze klanten en partners verder ontwikkelen in plaats van verkopen

Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

De Europese logistieke vastgoedmarkt herstelt geleidelijk ondanks aanhoudende macro-economische en geopolitieke onzekerheid. Sinds Q1 ziet Montea een duidelijke versnelling in de verhuuractiviteit, met de ondertekening van meerdere grootschalige huurovereenkomsten met e-commerce klanten, logistieke dienstverleners en eindgebruikers. Deze transacties, die doorgaans gepaard gaan met aanzienlijke investeringen door de huurders zelf, bevestigen de nood aan strategisch gelegen logistieke locaties.

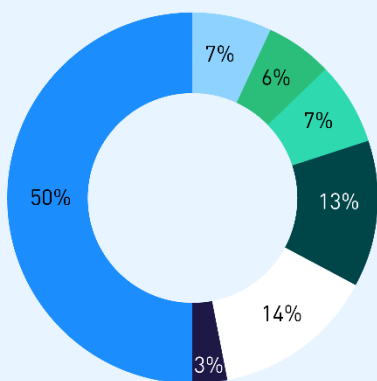
Montea ziet daarnaast een stijgende interesse van bedrijven die op zoek zijn naar locaties om hun huidige operationele activiteiten en verdere toekomstige groei te ondersteunen.

De structurele drijvers binnen de logistieke sector in West-Europa blijven onverminderd van kracht: verdere supplychain optimalisatie, een aanhoudende groei van e-commerce en een toenemende vraag naar stadsdistributie. Tegelijkertijd blijft het aanbod beperkt door grondschaarste, beperkingen op het elektriciteitsnet, strengere regelgeving en een blijvend laag niveau van speculatieve ontwikkelingen.

Tegen deze achtergrond blijft de vraag naar hoogwaardig logistiek product op toplocaties onverminderd sterk. De leegstand blijft er ruim onder het marktgemiddelde, wat de huurgroei en waardecreatie op lange termijn ondersteunt.

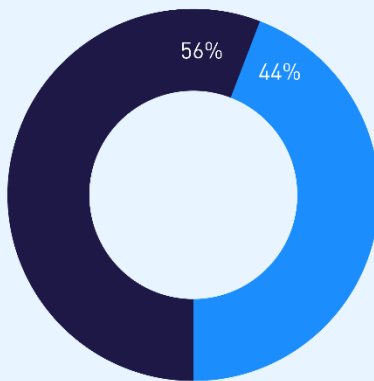
Met een strategische landbank, sterke lokale verankering en een hoogperformante portefeuille blijft Montea uitstekend gepositioneerd om toekomstige marktvraag om te zetten in duurzame groei.

Sectordiversificatie



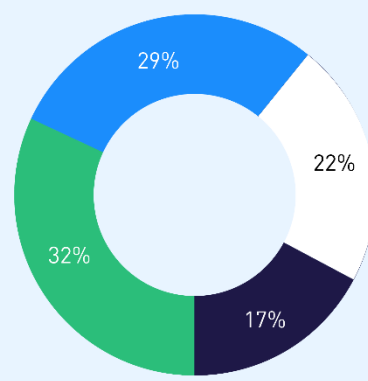
- Logistieke dienstverleners
- Retail
- Automobielsector
- Farma & medische sector
- Bouw/Industrie
- Voeding & dranken
- Andere

Multimodaliteit



- Ja
- Nee

Leeftijd gebouwen



- <5 jaar
- 6-10 jaar
- 11-20 jaar
- >20 jaar

4 Toekomstgerichte verklaringen

Dit persbericht bevat onder meer vooruitzichten, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Montea, met betrekking tot de op heden verwachte toekomstige prestatie van Montea en van de markt waarin Montea actief is ("vooruitzichten").

Hoewel zij met uiterste zorgvuldigheid worden voorbereid, zijn dergelijke vooruitzichten gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van Montea en zijn zij van nature onderhevig aan onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren. Deze zouden tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de uiteindelijke verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze vooruitzichten. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Montea geen vat heeft. Gelet op deze onzekere factoren, geeft Montea geen enkele garantie over deze vooruitzichten.

Verklaringen in dit persbericht die betrekking hebben op voorbije activiteiten, realisaties, prestaties of trends mogen niet worden beschouwd als een stelling of garantie dat deze zich in de toekomst zullen blijven voortzetten.

De vooruitzichten gelden bovendien enkel op de datum van dit persbericht.

Montea verbindt zich op geen enkele manier – tenzij zij hiertoe wettelijk zou zijn verplicht – om deze vooruitzichten up te daten of aan te passen, ook al doen zich wijzigingen voor in de verwachtingen, gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitzichten gebaseerd zijn. Noch Montea, noch haar bestuurders, de leden van haar management of haar adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitzichten zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan stellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijk vooruitzicht worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.



5 Financiële kalender

21/08/2026	Halfjaarresultaten conference call (11u00)
29/10/2026	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2026 (na beurstijd)
30/10/2026	Derde kwartaalresultaten conference call (11u00)
04/02/2027	Jaarlijks financieel verslag – resultaten per 31/12/2026 (na beurstijd)
05/02/2027	Jaarlijkse resultaten conference call (11u00)
11/05/2027	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2027 (na beurstijd)
12/05/2027	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
18/05/2027	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2026

Deze informatie is eveneens beschikbaar op de website van Montea: www.montea.com.

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GJV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2026 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.408.382 m², verspreid over 126 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

Inna Maslova | +32 53 82 62 62 | ir@montea.com www.montea.com

VOOR MEER INFORMATIE



Bijlagen

BIJLAGE 1: Geconsolideerde kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	30/06/2026 6 maanden	31/12/2025 12 maanden	30/06/2025 6 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		45	35	43	3	126	124	122
Bezettingsgraad (2)	%	99,5%	96,8%	100,0%	100,0%	99,4%	99,8%	99,7%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m²	1.051.720	292.652	964.515	99.495	2.408.382	2.375.726	2.330.990
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (4)	K€	1.422.262	446.032	1.269.762	89.461	3.227.517	3.152.321	2.993.134
Onroerend vermogen	K€	1.131.826	404.338	1.139.762	89.461	2.765.387	2.722.224	2.628.416
Ontwikkelingen	K€	237.392	37.700	103.554	0	378.645	354.892	296.918
Zonnepanelen & BESS	K€	53.045	3.994	26.446	0	83.485	75.205	67.800
Totale oppervlakte – Grondreserve	m²					3.875.673	3.409.611	3.136.619
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					2.572.318	2.581.818	2.240.482
waarvan inkomsten genererend	%					53%	54%	64%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					1.303.355	827.793	896.137
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					74.559	139.768	67.819
Vastgoedresultaat	K€					77.982	148.722	71.903
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					68.220	132.214	62.981
Operationele marge (5)*	%					87,5%	88,9%	87,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€					-9.692	-17.589	-7.879
EPRA-resultaat (7)*	K€					57.610	112.777	53.960
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						23.298.666	23.038.381	23.007.659
EPRA-resultaat per aandeel (8)*	€					2,47	4,90	2,35
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					-29	699	1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					993	52.661	13.479
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					-2.086	-10.417	7.005
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	K€					5.790	5.808	4.754
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€					4.668	48.751	25.238
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€					-2.528	1.739	-1.715
Netto resultaat (IFRS)	K€					59.750	163.267	77.484
Netto resultaat per aandeel	€					2,56	7,09	3,37
Geconsolideerde balans								
Balanstotaal	K€					3.326.424	3.261.957	3.125.700
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					1.378.074	1.296.068	1.273.090
Loan-to-value (11)*	%					39,8%	38,1%	38,3%
Schuldratio conform GVV-KB (12)	%					41,7%	40,0%	41,1%
Net debt/EBITDA (adjusted) (13)*	x					7,7	7,3	7,5
Hedge ratio*	%					98,2%	99,7%	96,4%
Gemiddelde kost van de schuld*	%					2,2%	2,1%	2,1%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y					4,7	5,7	6,0
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y					4,9	5,4	5,9
IFRS NAV per aandeel (14)*	€					79,87	81,32	77,77
EPRA NRV per aandeel (15)*	€					89,20	90,22	87,30
EPRA NTA per aandeel (16)*	€					80,37	81,63	77,46
EPRA NDV per aandeel (17)*	€					82,18	83,91	80,02
Beurskoers (18)	€					66,90	73,20	65,10
Premie/Discount	%					-16,2%	-10,0%	-16,3%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 3) Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- 4) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels, inclusief aandeel in joint ventures, exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 5) Operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
- 6) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)*: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
- 7) EPRA-resultaat*: dit betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, alsook aanpassingen aan voorgaande betreffende joint ventures. Zie bijlage 1.
- 8) EPRA-resultaat per aandeel* betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie bijlage 1.
- 9) Resultaat op de portefeuille*: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed en het aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Zie bijlage 2.
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 11) Loan-to-value* wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de som van de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen) en financiering aan en deelneming in joint ventures. Zie bijlage 2.
- 12) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen.
- 13) De Net debt/EBITDA (adjusted)* verschilt van de Net debt/EBITDA doordat in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd worden voor de lopende projecten in uitvoering en financiering aan joint ventures vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei. Zie bijlage 2.
- 14) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. Minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 15) EPRA Net Reinstatement Value*: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie bijlage 1.
- 16) EPRA Net Tangible Assets* gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie bijlage 1.
- 17) EPRA Net Disposal Value* voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie bijlage 1.
- 18) Beurskoers op het einde van de periode.

In overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measures), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, in dit persbericht hierboven aangeduid met een asterisk (*), waardoor de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft. De prestatie indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, wordt in bijlage van dit persbericht weergegeven.

BIJLAGE 2: EPRA Performance measures²³

		30/06/2026	30/06/2025
EPRA-resultaat	€/aandeel	2,47	2,35
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	80,37	77,46
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	89,20	87,30
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	82,18	80,02
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	14,6	13,4
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	14,2	13,0

		30/06/2026	31/12/2025
EPRA LTV	%	42,4	40,0
EPRA Huurleegstand*	%	0,9	0,3
EPRA Net Initial Yield*	%	5,0	4,8
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,0	4,9

²³ De EPRA-maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.
In overeenstemming met de EPRA BPR-richtlijnen, worden regelitems met een nulwaarde niet weergegeven in de EPRA-tabellen.

EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

Definitie: Het EPRA-resultaat betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, alsook aanpassingen aan voorgaande betreffende joint ventures. Het EPRA-resultaat per aandeel is het EPRA-resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

Doelstelling: Het EPRA-resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Het geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Het EPRA-resultaat per aandeel meet het netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

EPRA-RESULTAAT (IN EUR X 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
Netto resultaat	59.750	77.484
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-993	-13.479
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	29	-1
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.528	1.715
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	2.086	-7.005
Aanpassingen aan bovenstaande betreffende joint ventures	-5.790	-4.754
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-
EPRA-resultaat	57.610	53.960
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.298.666	23.007.659
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	2,47	2,35

EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

Net Reinstatement Value: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.

De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

Net Tangible Assets: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen op lange termijn tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.

De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

Net Disposal Value: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen voor de volledige omvang van hun verplichting. Dit scenario gaat ervan uit dat de vennootschap de activa verkoopt, hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde.

De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

(IN EUR X 1.000)	30/06/2026			30/06/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.861.050	1.861.050	1.861.050	1.786.776	1.786.776	1.786.776
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	79,87	79,87	79,87	77,77	77,77	77,77
i) Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.861.050	1.861.050	1.861.050	1.786.776	1.786.776	1.786.776
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	35.505	35.505	-	15.576	15.576	-
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-22.809	-22.809	-	-21.883	-21.883	-
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-910	-	-	-771	-
Toe te voegen:						
ix) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	53.963	-	-	51.768
xi) Vastgoed transfer tax	204.762	-	-	225.309	-	-
NAV	2.078.508	1.872.836	1.915.013	2.005.779	1.779.699	1.838.545
Aantal dividendgerechtigde aandelen	23.302.220	23.302.220	23.302.220	22.976.505	22.976.505	22.976.505
NAV per aandeel (€/aandeel)	89,20	80,37	82,18	87,30	77,46	80,02

EPRA huurleegstand

Definitie: De EPRA huurleegstand stemt overeen met het compliment van de rubriek 'Bezettingsgraad' met dat verschil dat de door Montea gehanteerde bezettingsgraad berekend wordt op basis van vierkante meters terwijl de EPRA huurleegstand berekend wordt op basis van de geschatte huurwaarde.

Doelstelling: De EPRA huurleegstand meet het leegstandspercentage in functie van de geschatte huurwaarde zonder daarbij rekening te houden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Berekening:

	30/06/2026			31/12/2025		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
EPRA LEEGSTANDS-PERCENTAGE (IN EUR x 1.000)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad
	(in %)			(in %)		
België	597	64.376	0,9	193	60.653	0,3
Frankrijk	845	22.989	3,7	279	21.894	1,3
Nederland	-	69.325	0,0	-	69.076	0,0
Duitsland	-	6.700	0,0	-	6.673	0,0
TOTAAL	1.442	163.390	0,9	471	158.296	0,3



EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

Definitie: De EPRA NIY is de op jaarbasis berekende huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. De EPRA 'topped-up' NIY integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting of getrapte huurprijzen).

Doelstelling: Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY (IN EUR X 1.000)	30/06/2026 TOTAAL	31/12/2025 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	2.907.717	2.870.333
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures en fondsen	126.637	104.278
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-387.219	-369.262
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.647.135	2.605.349
Toelage voor geraamde aankoopkosten	185.047	181.611
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille A	2.832.182	2.786.960
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	148.699	142.570
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-8.115	-7.905
Geannualiseerde nettohuurgelden B	140.584	134.665
Huurvrije periodes of lease incentives	2.092	3.052
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden C	142.676	137.717
EPRA NIY B/A	4,96%	4,83%
EPRA "topped-up" NIY C/A	5,04%	4,94%

EPRA kost ratio

Definitie: De EPRA kost ratio wordt berekend door de administratieve en operationele kosten (inclusief of exclusief directe leegstandskosten), te delen door de brutohuurinkomsten.

Doelstelling: De EPRA kost ratio's zijn bedoeld om een consistente basis te bieden van waaruit bedrijven waar nodig meer informatie over de kosten kunnen verstrekken. Het is een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.

Berekening:

EPRA KOST RATIO (IN EUR X 1.000)		30/06/2026	30/06/2025
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		11.902	10.067
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-428	-411
(v) Operationele kosten van joint ventures		264	14
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	11.738	9.670
(ix) Directe leegstandskosten		-339	-234
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	11.399	9.436
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		79.580	72.371
(xii) Aandeel van brutohuurinkomsten van joint ventures		672	0
Brutohuurinkomsten	C	80.252	72.371
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	14,6%	13,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	14,2%	13,0%

De EPRA kost ratio is telkens hoger in de eerste jaarhelft omwille van IFRIC 21 in het eerste kwartaal. Voor jaareinde 2026 is de inschatting dat deze zal landen op $\pm 12\%$, stabiel ten opzichte van 31/12/2025 (11%). Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA kost ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.

EPRA LTV

Definitie: De EPRA LTV wordt berekend door de netto schuld te delen door de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen).

Doelstelling: De EPRA LTV is een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen.

Berekening:

EPRA LTV (IN EUR x 1.000)	30/06/2026					31/12/2025				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids -belangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	628.413	44.673		-120	672.966	550.393	32.619		-120	582.892
Commercial paper	0				0	0				0
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0				0	0				0
Obligaties	638.445				638.445	638.311				638.311
Derivaten voor vreemde valuta	0				0	0				0
Netto (handels)schulden	34.301	10.537		-274	44.564	16.580	13.346		-268	29.658
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	5.087				5.087	3.251				3.251
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	298			298	0	1.084			1.084
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-11.112	-5.920		278	-16.754	-6.322	-12.024		270	-18.077
Netto schulden (a)	1.295.134	49.588	0	-116	1.344.606	1.202.213	35.025	0	-118	1.237.119
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	11.002				11.002	7.372				7.372
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.739.930			-964	2.738.966	2.695.659			-964	2.694.696
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0				0	471				471
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	252.008	125.590			377.598	250.614	103.249			353.863
Immateriële activa	910				910	775				775
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	41.816				41.816	39.440				39.440
Totale portefeuillewaarde (b)	3.045.665	125.590	0	-964	3.170.292	2.994.331	103.249	0	-964	3.096.616
EPRA LTV (a/b)	42,5%	-	-	-	42,4%	40,1%	-	-	-	40,0%

BIJLAGE 3: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁴

Resultaat op de portefeuille

Definitie: Dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Doelstelling: Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IN EUR X 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-29	1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	993	13.479
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-2.086	-
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.790	4.754
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.668	18.233

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Definitie: Dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Doelstelling: Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (IN EUR X 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
Financiële resultaat	-12.220	-9.593
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	2.528	1.715
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	-
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-9.692	-7.879

²⁴ Exclusief de EPRA-indicatoren, waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 1 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het vastgoed resultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van het vastgoedresultaat.

Berekening:

OPERATIONELE MARGE (IN EUR X 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
Vastgoedresultaat	77.982	71.903
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	68.220	62.981
OPERATIONELE MARGE	87,5%	87,6%

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: Gemiddelde financiële kost over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

Doelstelling: De vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
Financiële resultaat	-12.220	-9.593
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-2.043	-1.061
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.528	1.715
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.281	1.769
Intercalaire intresten	-4.273	-5.292
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-14.727	-12.463
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	1.322.413	1.162.335
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,2%	2,1%

(Adjusted) Net debt/EBITDA

Definitie: De Net debt/EBITDA wordt berekend door de netto financiële schulden, i.e. de langlopende en kortlopende financiële schulden minus kas en kasequivalenten (teller) te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM) (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

Om de Adjusted Net debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

Doelstelling: Deze APM geeft een indicatie van hoe lang een bedrijf op het huidige niveau zou moeten opereren om al zijn schulden af te betalen.

Berekening:

(ADJUSTED) NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1.000)		30/06/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.252.822	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-11.112	-6.322
Net debt (IFRS)		1.241.710	1.166.510
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-107.512	-102.626
- Financiering aan joint venture x schuldgraad		-47.562	-39.043
Net debt (adjusted)	A	1.086.636	1.024.842
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	137.452	132.214
+ Afschrijvingen (TTM)		379	388
+ Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)*		371	139
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		2.763	8.193
EBITDA (adjusted)	C	140.966	140.934
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C	7,7	7,3

(1) TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1.000)		30/06/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.252.822	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-11.112	-6.322
Net debt (IFRS)	A	1.241.710	1.166.510
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	137.452	132.214
+ Afschrijvingen (TTM)		379	388
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		545	97
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		-	-
EBITDA (IFRS)	C	138.376	132.699
Net debt / EBITDA	A/C	9,0	8,8

Loan-to-value

Definitie: Loan-to-value wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de som van de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen) en financiering aan en deelneming in joint ventures.

Doelstelling: Deze APM geeft het percentage van de financiële schulden ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, rekening houdend met financiering aan en deelneming in joint ventures.

Berekening:

LOAN-TO-VALUE (IN EUR X 1.000)		30/06/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.252.822	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-11.112	-6.322
Net debt (IFRS)	A	1.241.710	1.166.510
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde (exclusief gebruiksrecht concessies)		2.750.931	2.703.031
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		0	471
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		252.008	250.614
Financiering aan en deelneming in joint ventures		117.793	107.608
Totale portefeuillewaarde	B	3.120.732	3.061.724
Loan-to-value	A/B	39,8%	38,1%

Interest Coverage Ratio

Definitie: De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto-intrestkosten.

Doelstelling: Deze APM geeft aan hoeveel maal de vennootschap haar interestlasten verdient.

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (IN EUR X 1.000)		30/06/2026	30/06/2025
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		68.220	62.981
Financiële inkomsten (+)		2.312	1.163
TOTAAL (A)		70.532	64.144
Netto financiële kosten (-)		16.171	14.248
TOTAAL (B)		16.171	14.248
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)		4,4	4,5

Hedge Ratio

- Definitie:** De hedge ratio wordt berekend door de som van de financiële schulden aan vaste rentevoet en het notioneel bedrag van indekkingsinstrumenten te delen door het totaal aan uitstaande financiële schulden aan vaste en vlottende rente.
- Doelstelling:** Deze APM geeft aan welk percentage van de uitstaande schulden is ingedekt tegen schommelingen in de rente via vaste rentevoet of door indekkingsinstrumenten.
- Berekening:**

HEDGE RATIO (IN EUR X 1.000)	30/06/2026	31/12/2025
Financiële schulden aan vaste rentevoet	615.276	615.313
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	612.500	552.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	1.227.776	1.167.813
Langlopende en kortlopende rentedragende financiële schulden (IFRS)	1.250.276	1.170.813
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	1.250.276	1.170.813
HEDGE RATIO (A/B)	98,2%	99,7%



BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2026²⁵

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR x 1.000)		30/06/2026 6 maanden	31/12/2025 12 maanden	30/06/2025 6 maanden
I.	Huurinkomsten	74.559	140.429	67.819
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	0	-661	0
NETTO HUURRESULTAAT		74.559	139.768	67.819
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.246	15.810	6.978
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederopbouw op het einde van de huur	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-9.572	-17.764	-8.317
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.748	10.908	5.424
VASTGOEDRESULTAAT		77.982	148.722	71.903
IX.	Technische kosten	-6	10	-5
X.	Commerciële kosten	-28	-87	-25
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-339	-193	-234
XII.	Beheerskosten vastgoed	-2.095	-3.749	-1.902
XIII.	Andere vastgoedkosten	-213	-166	-78
VASTGOEDKOSTEN		-2.680	-4.186	-2.244
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		75.302	144.537	69.659
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-7.269	-12.544	-6.872
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	187	220	194
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		68.220	132.214	62.981
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-29	699	1
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	993	52.661	13.479
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		69.184	185.574	76.461
XX.	Financiële inkomsten	2.312	3.308	1.163
XXI.	Netto interestkosten	-11.898	-20.289	-8.956
XXII.	Andere financiële kosten	-105	-607	-86
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.528	1.739	-1.715
FINANCIEEL RESULTAAT		-12.220	-15.849	-9.593
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	6.224	5.905	4.740
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		63.188	175.630	71.607
XXV.	Vennootschapsbelasting	-3.438	-12.363	5.877
XXVI.	Exit taks	0	0	0
BELASTINGEN		-3.438	-12.363	5.877
NETTO RESULTAAT		59.750	163.267	77.484
Toerekenbaar aan:				
Aandeelhouders van de moeder vennootschap		59.748	163.256	77.484
Minderheidsbelangen		2	11	0
Aantal aandelen in omloop per einde periode		23.402.884	23.402.884	23.131.212
Gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode		23.298.666	23.038.381	23.007.659
NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen [EUR]		2,56	7,09	3,37

²⁵ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2026²⁶

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR x 1.000)		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
VASTE ACTIVA		3.268.278	3.202.511	3.052.645
A	Goodwill	0	0	0
B	Immateriële vaste activa	910	775	771
C	Vastgoedbeleggingen	3.029.136	2.980.479	2.835.884
D	Andere materiële vaste activa	88.117	79.098	72.007
E	Financiële vaste activa	92.879	91.200	95.951
F	Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	329	400	343
H	Uitgestelde belastingen - activa	8.809	8.684	7.005
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	48.099	41.874	40.684
VLOTTENDE ACTIVA		58.145	59.446	73.055
A	Activa bestemd voor verkoop	0	471	5.539
B	Financiële vlottende activa	0	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D	Handelsvorderingen	35.364	42.559	40.113
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.591	1.055	1.601
F	Kas en kasequivalenten	11.112	6.322	17.778
G	Overlopende rekeningen	10.079	9.040	8.023
TOTAAL ACTIVA		3.326.424	3.261.957	3.125.700
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.861.160	1.894.349	1.786.880
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		1.861.050	1.894.241	1.786.776
A	Kapitaal	464.868	464.896	459.405
B	Uitgiftepremies	584.454	584.454	570.794
C	Reserves	751.977	681.623	679.093
D	Netto resultaat van het boekjaar	59.750	163.267	77.484
Minderheidsbelangen		110	108	104
VERPLICHTINGEN		1.465.264	1.367.608	1.338.820
Langlopende verplichtingen		1.343.822	1.293.896	1.242.438
A	Voorzieningen	0	0	0
B	Langlopende financiële schulden	1.306.583	1.259.088	1.218.527
	a. Kredietinstellingen	579.377	534.522	496.926
	b. Financiële leasing	245	312	435
	c. Andere	726.961	724.255	721.166
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	350	130	8.335
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	36.889	34.678	15.576
Kortlopende verplichtingen		121.442	73.712	96.381
A	Voorzieningen	0	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	35.000	4.479	4.222
	a. Kredietinstellingen	35.000	0	0
	b. Financiële leasing	0	171	173
	c. Andere	0	4.308	4.050
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	5.107	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30.724	31.841	48.920
	a. Exit taks	850	850	850
	b. Andere	29.874	30.991	48.071
E	Andere kortlopende verplichtingen	660	660	1.420
F	Overlopende rekeningen	49.950	36.733	41.818
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3.326.424	3.261.957	3.125.700

²⁶ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 6: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 30/06/2026²⁷

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (IN EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
Op 31/12/2024	450.580	570.794	611.400	171.525	0	1.804.300
Elementen onmiddellijk erkend als EV	14.316	13.660	-15.233	0	98	12.841
Kapitaalsverhoging	5.372	13.660	0	0	0	19.032
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-5.996	0	0	-5.996
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	8.944	0	-9.238	0	0	-294
Minderheidsbelang	0	0	0	0	98	98
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	464.896	584.454	596.166	171.525	98	1.817.140
Dividenden	0	0	-86.059	0	0	-86.059
Overgedragen resultaat	0	0	171.525	-171.525	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-10	163.267	10	163.267
Op 31/12/2025	464.896	584.454	681.623	163.267	108	1.894.349
Elementen onmiddellijk erkend als EV	-28	0	-1.333	0	2	-1.359
Kapitaalsverhoging	-28	0	0	0	0	-28
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-1.893	0	0	-1.893
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	560	0	0	560
Minderheidsbelang	0	0	0	0	2	2
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	464.868	584.454	680.290	163.267	111	1.892.990
Dividenden	0	0	-91.578	0	0	-91.578
Overgedragen resultaat	0	0	163.267	-163.267	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-2	59.750	6	59.748
Op 30/06/2026	464.868	584.454	751.977	59.750	111	1.861.160

²⁷ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 30/06/2026²⁸

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (IN EUR x 1.000)	30/06/2026 6 maanden	31/12/2025 12 maanden	30/06/2025 6 maanden
Netto resultaat	59.750	163.267	77.484
Andere elementen van het globaal resultaat	-1.893	-5.996	-6.838
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	-1.893	-5.996	-6.838
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-1.893	-5.996	-6.838
Globaal resultaat	57.857	157.271	70.646
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	57.855	157.260	70.646
Minderheidsbelangen	2	11	0

²⁸ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 8: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht²⁹

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1 000)	30/06/2026 6 maanden	30/06/2025 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	6.322	13.139
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	82.580	81.851
Netto resultaat	59.750	77.484
Netto interestkosten	11.898	8.956
Financiële inkomsten	-2.312	-1.163
Belastingen	3.438	-5.877
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	-29	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	72.745	79.399
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	2.528	1.715
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-993	-13.479
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	508	-2.247
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-6.224	4.754
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugnname (-)) op vaste activa	185	194
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	0	0
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-3.997	-9.064
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	1.731	-9.166
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	12.101	20.682
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	13.832	11.516
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-56.127	-189.680
Investerings	-56.577	-189.680
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-52.627	-104.801
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	-84.221
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-3.950	-658
Desinvesteringen	450	1
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	1
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	450	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	-21.663	112.467
Netto-effect van opname en terugbetaling van leningen	79.500	210.567
Kapitaalverhoging	0	-119
Betaalde dividenden	-91.578	-86.059
Betaalde interesten	-9.585	-11.921
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	11.112	17.778

²⁹ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2026



Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Antwerpen, 30 juni 2026

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle (JLL) en Stadim gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland die deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Montea NV wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Ook de duurzaamheidsprestatie van vastgoed speelt een steeds prominentere rol in waardebeoordeling en exploitatie, welke wordt gereflecteerd in de waardebeoordeling. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Montea NV, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

Alle panden zijn gekend door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

Investeringswaarde wordt gedefinieerd als het geschatte bedrag waarvoor een actief of passief op de waarderingsdatum zou moeten worden verhandeld tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen handelen met kennis van zaken, met voorzichtigheid en zonder dwang.

Investeringswaarde is een geschikte basis voor het vaststellen van reële waarde volgens internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS). In de IFRS definieert de IASB reële waarde als: "De prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum."

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

Bij de « Term and Reversion » methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de « Hardcore » methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of over verhuurd worden, huurleegstand, etc.

De door Stadim gehanteerde methode is gebaseerd op Discounted Cash Flow (DCF), eventueel in combinatie met de kapitalisatiemethode. De Stadim-aanpak kenmerkt zich enerzijds door referentieprijzen en anderzijds door het in rekening brengen van toekomstige inkomsten.

Het rendement, gebruikt in deze methodes vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

Infrastructuurinstallaties, zoals zonnepanelen en batterijparken, worden gewaardeerd aan kost, en/of gebaseerd op een onderliggende cashflow berekening of volgens een kapitalisatiemethode. De keuze van de methode is afhankelijk van het type installatie, de ouderdom van de installatie en de beschikbare marktevidentie. De gekozen waarderingsmethode zal, waar nodig, worden aangepast aan geldende marktpraktijken zodra marktevidentie duidelijker wordt voor dit nieuwe type activa.

De verkoop van een onroerend goed is in theorie onderworpen aan transactie- of overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het pand. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is.

In België kunnen wij, als onafhankelijke vastgoedexperts, op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (bijgesteld voor de periode 2013–2016 en recent opnieuw herzien voor de periode 2019–2026), een gewogen gemiddelde van overdrachtskosten van 2,5% vaststellen voor gebouwen of relevante gebouwclusters met een waarde vrij op naam boven de 2.500.000 EUR.

De overdrachtskosten voor vastgoed in Frankrijk bedragen doorgaans 1,8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar, en variëren tussen 6,9% en 8,0%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen. De overdrachtskosten voor vastgoed in Nederland bedragen 10,9%. In Duitsland hangen de overdrachtskosten af van de exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

Rekening houdend met de opmerkingen in de vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 30 juni 2026 een investeringswaarde heeft van:

3.435.444.526 EUR

(Drie miljard vierhonderdvijvendertig miljoen vierhonderdvierenveertigduizend vijfhonderdzesentwintig euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de vier landen waar Montea NV aanwezig is.

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de geregementeerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/8,0% voor de panden in Frankrijk, 10,9% voor de panden in Nederland, en overdrachtskosten afhankelijk van de locatie en marktwaarde in Duitsland, brengt ons dit tot een reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 30 juni 2026 op:

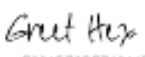
3.227.516.974 EUR

(Drie miljard tweehonderdzevenentwintig miljoen vijfhonderdzeventienduizend negenhonderdvierenzeventig euro)

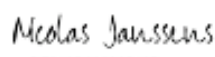
Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de vier landen waar Montea NV aanwezig is.

We staan tot uw beschikking voor verdere vragen over het rapport.

Met hoogachting,

Signed by:

F231D788F718417...

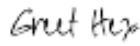
Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Ondertekend door:

DF316C0808085402...

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2026 waardeert, de investeringswaarde op 1.263.599.197 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.210.401.538 Euro.

Signed by:

F231D780F718417

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2026 waardeert, de investeringswaarde op 2.171.845.329 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 2.017.115.436 Euro.

Ondertekend door:

DF316C089885407

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

BIJLAGE 10: Verslag van de commissaris



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7 B001
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Montea nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2026

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijgevoegd geconsolideerd overzicht van de balans van Montea nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2026, alsmede van het geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2026 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 20 augustus 2026

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), c=BE
Date: 2026.08.20 13:11:04 +0200

Christophe Boschmans*

Partner

* Handelend in naam van een bv

26CB00372

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0445.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agent au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited